



Instituto Superior de  
Educação e Ciências

# **REABILITAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA NA ÓPTICA DA PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE**

## **MEDIDAS A TOMAR PARA A RECUPERAÇÃO DO EDIFICADO**

Trabalho final do Mestrado em Gestão Integrada da Qualidade,  
Ambiente e Segurança

---

Augusto Ferreira Guedes

Aluno n.º 20070642

Novembro de 2010

# **REABILITAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA NA ÓPTICA DA PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE**

## **Medidas a tomar para a recuperação do edificado**

Trabalho Final de Mestrado em Gestão Integrada da Qualidade, Ambiente e Segurança

Autor: **Augusto Ferreira Guedes, n.º 20070642**

Orientador: **Fernando Manuel Duarte Oliveira Nunes** - Mestre em Engenharia (IST); Professor Coordenador do ISEL; Especialista em Eng. de Segurança (OE)

Co-Orientador: **Luís Filipe Rocha de Almeida** - Mestre em Engenharia Civil (FCTUC); Professor Adjunto DEC\_IPT Instituto Politécnico de Tomar

Novembro de 2010

## **Agradecimentos**

Agradeço a todos os que têm permitido que faça tudo o que faço.

Obrigado

A. Guedes

## **Resumo**

A preservação do ambiente nos dias de hoje assume abordagens bem diversas das que tinha no final do século XX.

O tema que neste trabalho final de mestrado nos propomos abordar é uma matéria que a muitos tem preocupado nos últimos anos, pois tem-se constatado que a resposta a uma necessidade básica, a da habitação, tem vindo a ser dada pelo aparecimento de novas construções, muitas vezes ocupando de uma forma irreversível e desnecessária, solos agrícolas, ou não, mas sempre virgens.

A preocupação da preservação do edificado com a sua recuperação, reconstrução e devolução à sociedade, não tem acontecido, e muitos que a defendem afirmam, de uma forma peremptória, a necessidade de atribuir subsídios para a reabilitação urbana.

A abordagem, e concomitantemente, as propostas que são feitas neste trabalho são a tentativa de trazer à discussão a real importância desta matéria nas suas múltiplas vertentes. O ambiente é uma delas e, seguramente, uma das mais importantes.

A pergunta, relativamente à qual vamos procurar respostas é: vale a pena preservar e reabilitar ou é preferível demolir e fazer novo? A resposta centrar-se-á, fundamentalmente, ao nível ambiental e da qualidade.

## **Palavras-chave**

Reabilitação urbana; Regeneração urbana; Preservação do ambiente; Sustentabilidade.



## **Abstract**

Preservation of the environment these days, takes quite different approaches from those they had at the end of the century XX.

Masters theme that we intend to address in this work is a matter that has worried many in recent years. It has been found that the answer to a basic need, the housing, has been given the appearance of new buildings, often filling in an irreversible and unnecessary way, agricultural soils, or not, but always virgins.

Concern of preserving the building with its recovery, reconstruction and return to society, has not happened, and many that claim argue, of a peremptory manner, the need to provide grants for urban renewal.

The approach and concomitantly, the proposals that are made in this work are attempting to discuss the real importance of this issue in its multiple facets. The environmental is one of them and, certainly, one of the most important.

The question, for which we seek answers is: whether it is worthwhile to preserve and rehabilitate or is it preferable to demolish and to do it all over again? The response will focus, essentially, at environmental and quality level.

## **Keywords**

Urban rehabilitation; Urban renewal; Preservation of the environment; Sustainability.



## Índice

Índice de Figuras .....	9
Índice de Quadros .....	9
1 Introdução .....	13
1.1 Contextualização.....	17
1.2 Objectivos .....	22
1.2.1 Objectivo Geral.....	22
1.2.2 Objectivos Específicos.....	22
1.3 Plano de Apresentação do Trabalho .....	23
2 Metodologia .....	25
2.1 Sustentabilidade e construção .....	29
2.2 As cinco fases da construção .....	30
2.3 Ecosistemas e economia .....	31
2.4 Construção e uso do solo .....	31
2.5 Boas intenções mas más práticas .....	33
3. Análise da Situação Actual .....	35
4. Resultados e Discussão .....	51
4.1 Propostas para trabalho futuro.....	53
5. Conclusão e Propostas .....	55
a. Propostas para arrendamento.....	55
b. Propostas de regeneração urbana.....	57
c. Medidas estruturantes .....	58
d. Proposta de Decreto-Lei.....	61
Bibliografia .....	65
ANEXOS .....	67





## Índice de Figuras

Figura 1.1 - Edifícios de habitação familiar clássica .....	14
Figura 1.2 - Edifícios segundo os Censos: total e por época de construção.....	15
Figura 1.3 - Edifícios segundo os Censos: total e por tipo.....	16
Figura 2.1 – Alojamentos familiares clássicos .....	36
Figura 2.2 – Alojamentos familiares clássicos segundo os censos: total e por forma de ocupação. ....	37
Figura 2.3 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo os censos: total e por número de divisões.....	38
Figura 2.4 – Alojamentos familiares e colectivos segundo os censos: total e por tipo. ....	39
Figura 3.1 - Quantificação da quantidade de resíduos na construção de novos edifícios residenciais (Lipsmeier & Günther, 2002). ....	43
Figura 3.2 - Acumulação de RCD de acordo com a evolução da obra .....	46

## Índice de Quadros

Quadro 1.1 - Edifícios de habitação familiar clássica.....	14
Quadro 1.2 - Edifícios segundo os Censos: total e por época de construção. ....	15
Quadro 1.3 - Edifícios segundo os Censos: total e por tipo. ....	15
Quadro 2.1 - Descrição de um prédio situado nos arredores de Lisboa, em que após a sua aquisição, foram feitas obras exteriores mínimas de reabilitação que importaram em 40.000,00€.....	27
Quadro 2.2 - Descrição dos andares do prédio. ....	27
Quadro 2.3 - Tabela de Obras.....	28
Quadro 2.4 – As cinco fases da construção de aglomerados urbanos e de infra-estruturas.....	32
Quadro 2.5 – Impactos da construção nos sete grandes domínios ambientais.....	32
Quadro 3.1 – Alojamentos familiares clássicos. ....	36
Quadro 3.2 – Alojamentos familiares clássicos segundo os censos: total e por forma de ocupação. ....	37

Quadro 3.3 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo os censos: total e por número de divisões.....	38
Quadro 3.4 – Alojamentos familiares e colectivos segundo os censos: total e por tipo. ....	39
Quadro 3.5 - Exemplo da quantificação de resíduos de construção com a folha de cálculo WAMBU CALC (Lipsmeier & Günther, 2002).....	42
Quadro 3.6 - Exemplo de cálculo de resíduos em edifícios de escritórios ou hotelaria (Lipsmeier & Günther, 2002). ....	43
Quadro 3.7 - Comparação da quantidade de resíduos produzidos durante a fase de construção (2008). ....	44
Quadro 3.8 - Avaliação da eficiência do Programa de Gestão de Resíduos (2008). ....	45

## **Siglas e Abreviaturas**

AECOPS – Associação dos Empresários da Construção Civil

ANET – Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos

APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal

CDS – Credit Default Swaps

CIP – Confederação Empresarial de Portugal

CIP – Confederação da Indústria Portuguesa

FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas

GECORPA – Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Impostos Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

OA – Ordem dos Arquitectos

OE – Ordem dos Engenheiros

PAAR – Programa de Apoio ao Auto-Realojamento

PDM – Plano Director Municipal

PER – Programa Especial de Realojamento

PIB – Produto Interno Bruto

PPG – Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição

RCD – Resíduos de Construção e Demolição

RGEU – Regulamento Geral de Edificações Urbanas

RG-SCIE – Regulamento Geral da Segurança Contra Incêndio em Edifícios

SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana

# 1 Introdução

O presente trabalho pretende fazer o enquadramento de propostas que possam contribuir de forma significativa para a regeneração dos centros urbanos e, consequentemente, para o problema do edificado e da preservação do ambiente e da qualidade de vida.

De facto, a regeneração e a revitalização dos centros urbanos, a par do desígnio de criação de habitações para todos, constituem imperativos de consciência para os quais qualquer cidadão com responsabilidade no poder local (ou na engenharia) deve debruçar-se. Para além de serem criados empregos, é uma forma de investimento com retorno em termos de qualidade e ambiente.

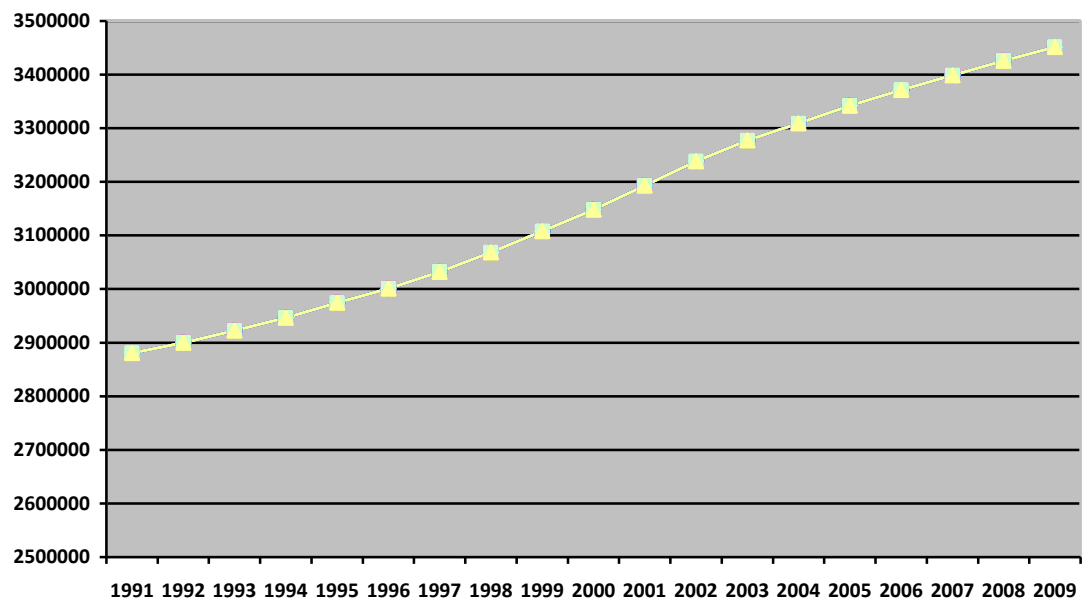
A questão que se coloca é a de como atingir estes objectivos preservando o ambiente – nas suas diversas vertentes – preservação dos solos, transportes, revitalização dos centros urbanos, poluição visual e sonora.

Pretende-se somente mostrar uma perspectiva diferente sobre uma problemática que tem apaixonado amplos sectores da sociedade portuguesa e que de forma persistente apontam para caminhos que se têm mostrado impossíveis de percorrer. Aquilo que se tenta dizer é que os caminhos não podem passar apenas pelos subsídios do estado e tem que ser a iniciativa individual e dos cidadãos a resolver o problema. Por seu lado caberá ao estado o levantamento dos obstáculos legais que têm ao longo dos últimos 100 anos conduzido a que, dos 3.451.607 fogos existentes (Pordata, 2010), existam 800 mil fogos em estado de degradação avançado, estando mesmo 114 mil em estado de ruína, conforme se pode constatar pelos Quadros 1.1, 1.2 e 1.3.

Quadro 1.1 - Edifícios de habitação familiar clássica.

Ano	N.º de edifícios
1991	2.880.388
1992	2.899.803
1993	2.922.251
1994	2.946.204
1995	2.974.740
1996	3.001.164
1997	3.031.999
1998	3.068.783
1999	3.107.798
2000	3.148.349
2001	3.192.767
2002	3.238.322
2003	3.277.666
2004	3.309.393
2005	3.342.270
2006	3.371.282
2007	3.398.713
2008	3.425.852
2009	3.451.607

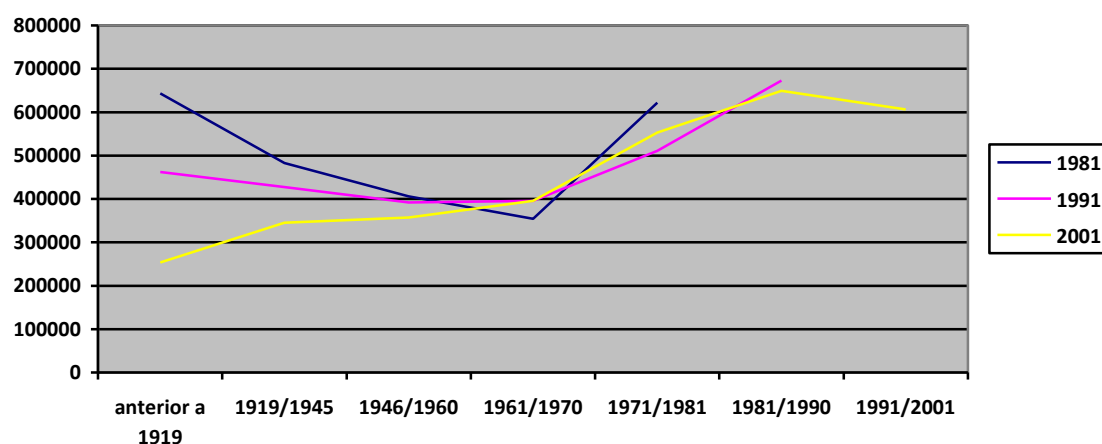
Figura 1.1 - Edifícios de habitação familiar clássica



Quadro 1.2 - Edifícios segundo os Censos: total e por época de construção.

Ano	Época de construção							
	Total	Anterior a 1919	De 1919 a 1945	De 1946 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001
<b>1981</b>	2.507.706	643.059	482.791	406.003	354.226	621.627	//	//
<b>1991</b>	2.861.719	461.889	427.531	392.042	395.880	511.200	673.177	//
<b>2001</b>	3.160.043	253.880	344.936	357.042	395.262	553.349	648.930	606.644

Figura 1.2 - Edifícios segundo os Censos: total e por época de construção.

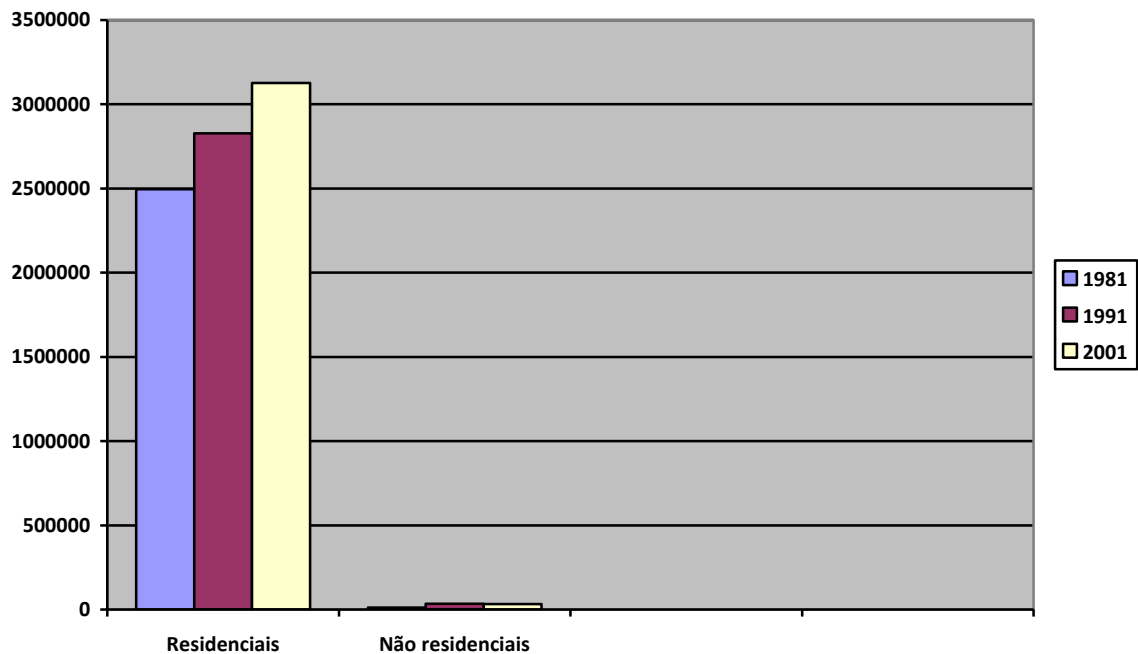


Quadro 1.3 - Edifícios segundo os Censos: total e por tipo.

Ano	Época de construção		
	Total	Principalmente residenciais	Principalmente não residenciais
<b>1981</b>	2.507.706	2.495.642	12.064
<b>1991</b>	2.861.717	2.827.206	34.511
<b>2001</b>	3.160.043	3.127.013	33.030



Figura 1.3 - Edifícios segundo os Censos: total e por tipo.



Para além dos fogos residenciais, um estudo da C&W ([www.cushwake.com](http://www.cushwake.com)) da autoria de Ana Gomes<sup>1</sup>, como se pode ler no Jornal de Negócios ([www.jornaldenegocios.pt](http://www.jornaldenegocios.pt)) de 28 de Junho de 2010 (Anexo 1), concluiu que, actualmente, e só num raio de cerca de 50 km à volta de Lisboa, existem perto de 12 milhões de m<sup>2</sup> de espaços para indústria e armazenagem, dos quais 1,5 milhões estão desocupados. Admitindo que muitos destes possam estar a ficar desactualizados em relação às necessidades actuais da maioria das empresas, que futuro terão? Com a conjuntura económica actual e com os novos projectos previstos para o mercado industrial e logístico, estes espaços vazios estarão, à partida, condenados ao abandono. No entanto, muitos destes edifícios, por vezes extremamente bem localizados e centrais, podiam servir para satisfazer as necessidades sociais das pessoas que vivem nessas zonas e, ao mesmo tempo, melhorar os serviços locais.

Porque não pensar na reabilitação para a criação de novas áreas para investigação e desenvolvimento ligadas às escolas e universidades, novos espaços de cultura e de lazer, instalações desportivas, instalações de saúde ou mais espaço para a justiça? Os

<sup>1</sup> Associate e Directora da Industrial Cushman & Wakefield

promotores imobiliários precisam de projectos com sucesso. Podem ser projectos simples, virados para a comunidade, mas têm que ser viáveis.

As autarquias, por outro lado, só têm vantagens em procurar gerir mais eficazmente estes processos, tentando tirar partido da existência destas oportunidades, criando parcerias com agentes locais, gerando riqueza para as suas comunidades e para os agentes económicos. A identificação das necessidades reais das populações e o licenciamento simplificado e rápido são essenciais. Evitar que fábricas antigas passem a ruínas abandonadas e mal frequentadas e, muitas vezes usadas como depósitos de lixo, deve ser uma preocupação séria de todos nós. Pode ser também uma boa oportunidade para um país com tanta falta de equipamentos urbanos e com pouco dinheiro para o realizar. É uma questão de estabelecimento de prioridades.

Só com a alteração do paradigma será possível inverter este estado de coisas.

### ***1.1 Contextualização***

É hoje consensual, como se pode constatar das várias intervenções e publicações, das quais se destaca o recente livro “O Novo Paradigma do Investimento Imobiliário” de Laia e Moedas (2010) – “... No entanto, muitos analistas consideram que a lógica do novo diploma continua a ter uma base errada, de uma perspectiva repressiva para com os proprietários e não de apoio. Recorde-se que o principal motivo que conduziu à degradação do parque imobiliário das grandes cidades foi a descapitalização dos proprietários, que se ficou a dever ao congelamento das rendas por via legislativa. Mesmo após a revisão da legislação do arrendamento, a não actualização das rendas em moldes aceitáveis para os proprietários devia fazer com que estes fossem apoiados na reabilitação dos seus imóveis.

Assim, pode argumentar-se que, sem alterações profundas no regime do arrendamento, não se dinamizará de forma generalizada a reabilitação do património edificado. Continuar a apostar apenas na dinamização do processo por parte dos municípios, tal como na legislação anterior, poderá não ser suficiente. Com efeito, os resultados da reabilitação urbana que tem sido promovida pelos municípios, através das Sociedades de Reabilitação Urbana, são muito escassos.

Sem prejuízo de os municípios intervirem e até forçarem operações integradas de reabilitação urbana de maior escala, a reabilitação urbana de forma generalizada, deveria ser promovida pelos proprietários, com soluções adequadas e mais rentáveis que passam por poderem dispor dos seus imóveis devolutos para executar as suas obras. Para além disso, não deveriam estar condicionados a continuar com contratos de arrendamento antigos, uma vez que não lhes permitem rentabilizar os investimentos de reabilitação a efectuar.

Apesar de tudo, o contexto começa a ser claramente mais favorável à reabilitação, em detrimento da construção de novas habitações. A competitividade das principais cidades e do país assim o exige, não só pelo impacto positivo no turismo, mas também pelos diversos benefícios e economias que resultariam da reversão do processo de “desertificação” do centro das cidades.”

A dimensão da situação criada aconselha à adopção de abordagens inovadoras e à descoberta de alternativas viáveis, estando actualmente disponíveis diversos instrumentos financeiros que, devidamente contextualizados, não devem ser postos de parte. No livro “O novo paradigma do investimento imobiliário” (Laia e Moedas, 2010), afirmam que “...Quando devidamente utilizados, os derivados contribuem para uma maior liquidez dos mercados financeiros e também para tornar as operações de cobertura mais fáceis. Por exemplo, com a ajuda dos derivados é possível conseguir posições mais flexíveis nos investimentos, sem ter que os comprar ou vender (posições mais rígidas).

Existem diversos tipos de derivados, nomeadamente os futuros, os *forwards*, as opções e os *swaps*.

Os futuros são contratos celebrados entre duas partes, para compra ou venda de um activo (activo subjacente), numa determinada data futura (data de vencimento) e por um certo preço (preço do futuro). Aquando do vencimento, o comprador é obrigado a comprar, ao preço acordado, o activo subjacente (no caso de ser estipulada a entrega física do activo) ou obriga-se a liquidar a diferença entre o preço do futuro e o preço do activo subjacente (no caso do contrato estipular a liquidação por diferenças). Em contrapartida, o vendedor é obrigado a vender ou a receber a diferença. No contrato de futuros, a expectativa do comprador é a de subida e a do vendedor é a de descida das cotações.

Os *forwards* são idênticos aos futuros mas, ao contrário destes, não são padronizados. São concebidos para as necessidades específicas dos clientes. Trata-se de contratos particulares ou “fora de bolsa”, uma diferença em relação ao que se verifica no caso dos futuros. Nos futuros é exigido o depósito de uma margem inicial, assim como possíveis reforços no futuro, o que não acontece com os *forwards*.

No caso das opções, o contrato estabelece o direito, mas não a obrigação, de comprar o activo subjacente, a um determinado preço (preço de exercício), numa ou até uma determinada data (maturidade), por parte do comprador ou detentor, enquanto o vendedor tem a obrigação de vender. Isto no caso da opção de compra (*call option*). No caso da opção de venda (*put option*), o detentor tem o direito de vender, mas não a obrigação. O comprador de uma opção paga um prémio ao vendedor. Ele tem a expectativa da subida do activo subjacente. Nas opções financeiras, os activos subjacentes são activos financeiros, enquanto nas opções reais os activos subjacentes são tangíveis (um projecto, um edifício, um produto, uma fábrica, etc.).

*Swap* em português significa troca. Na área financeira, trata-se de uma operação em que as partes (investidores) trocam de posições, colocando-se em situações diferentes quanto ao risco e rentabilidade. Por exemplo, num *swap* cambial as partes acordam simultaneamente a compra e a venda de divisas para compensar o risco cambial. Os activos subjacentes são diversos e daí os diferentes tipos de *swaps*: de taxas de juro, cambiais, sobre investimentos, sobre posições de crédito e seus riscos e outros. Estão neste caso os conhecidos CDS (*Credit Default Swaps*) para fazer face a um eventual incumprimento creditício. São também considerados um meio de gestão de activos e passivos e respectivos riscos e, nesse sentido, são contratos em que as partes acordam trocar *cash flows* durante um certo período. No que se refere à gestão do risco, é o caso por exemplo de empresas/investidores que pretendem alterar a sua exposição a determinados mercados mediante a tomada de posição noutros. Esta troca de exposições pode conduzir a um melhor equilíbrio na gestão da carteira de investimentos ou créditos (no caso dos bancos). Para além da gestão e cobertura de riscos, o objectivo pode também ser o de jogar com as oportunidades de investimento decorrentes da arbitragem entre mercados.”

Num outro trabalho efectuado, a CIP – Confederação da Indústria Portuguesa ([www.cip.org.pt](http://www.cip.org.pt)), propõe rejuvenescer cidades para criar meio milhão de empregos. O

seu Presidente, António Saraiva, acredita que algumas das medidas de reabilitação urbana propostas serão aplicadas já em 2011. O estudo “Fazer acontecer a Regeneração Urbana” estima um impacto de 900 milhões de euros anuais no PIB e a criação de meio milhão de postos de trabalho nos próximos 20 anos, caso se aposte na reabilitação urbana e na dinamização do mercado de arrendamento pela via de alterações fiscais e legislativas. O trabalho foi apresentado pela Confederação Empresarial de Portugal. Já nas mãos do Governo, o dossiê sugere a criação de benefícios fiscais para a reabilitação de edifícios, alterações à lei do arrendamento e simplificação do processo de licenciamento. Entre as propostas concretas estão isenções relativas ao IMT e ao IMI para imóveis em regime de arrendamento, taxa reduzida de IVA em obras em edifícios habitacionais e mais celeridade nos despejos em caso de incumprimento de rendas. António Saraiva, da CIP, assegura que o assunto será seguido com atenção pelo executivo e prevê medidas a curto prazo. “Há condições para que as políticas sejam implementadas em 2011. Aliás, não querendo ser ambicioso, creio que ainda este ano vão surgir medidas associadas a este estudo”.

Não se trata apenas de intervenções cirúrgicas em edifícios, mas de um plano de atracção para que empresas portuguesas apostem na revitalização das cidades. O objectivo passa por reanimar a construção retirando a ênfase da construção nova – que funcionou como motor da economia nos anos 90 do século passado. Será também uma alternativa à quebra no investimento público, que ocupa uma grande fatia do sector. O pacote de medidas é apresentado pela CIP como tendo um impacto nulo na subida da despesa pública, contribuindo ainda para um aumento na receita de 29 mil milhões de euros em impostos e 13 milhões em contribuições para a Segurança Social. O principal objectivo destas medidas de fundo, defendeu também Fernando Santo, ex-bastonário da Ordem dos Engenheiros ([www.ordemengenheiros.pt](http://www.ordemengenheiros.pt)) e um dos responsáveis do projecto, é inverter um sistema “que não está montado para chamar o investidor particular” e a reestruturação de um “modelo que esgotou, aqui e noutros países”.

Entre 1998 e 2005, foram construídos em Portugal 100 mil fogos por ano – quase o dobro da média europeia. Desde os anos 70, “Lisboa perdeu 100 mil habitantes por década” e “tem hoje 400 mil veículos a entrar todos os dias”, lembrou Fernando Santo. A maioria da construção aconteceu fora da cidade devido às restrições em zonas históricas que colocam, ainda hoje, os custos de reabilitação acima dos da construção

nova. Comprar uma casa passou a sinónimo de sair da cidade e a razão para 79,6% do endividamento das famílias, diz o estudo. Enquanto isso, há 550 mil fogos devolutos em Portugal, 40% deles sem necessidade de requalificação e que não entram no mercado de arrendamento. “Os portugueses pagam a um banco porque o mercado de arrendamento deixou de existir” explicou o ex-bastonário, “sem arrendamento é difícil que a regeneração aconteça”.

Outra medida prevista passa pela implementação de um Programa Especial de Reabilitação Urbana, alternativa do mercado privado em condições semelhantes aos programas de habitação social – que abrigam actualmente 20% da população de Lisboa (Anexo 2).

Também a ANET – Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos ([www.anet.pt](http://www.anet.pt)) (Anexo 3), João Rodeia – Bastonário da O.A. ([arquitectos.pt](http://arquitectos.pt)), Reis Campos – Presidente da FEPICOP ([www.fepicop.pt](http://www.fepicop.pt)) e, Vitor Córias – Presidente do GECORPA ([www.gecorpa.pt](http://www.gecorpa.pt)) (Anexo 4), defendem teses semelhantes.

A actual situação de degradação do edificado teve o seu início em 12 de Novembro de 1910 (Anexo 5), quando a República estabeleceu o congelamento das rendas por 1 ano, para os contratos celebrados a partir dessa data. Em Novembro de 1914, sai o Decreto n.º 1079 (Anexo 6), que estabelece o efectivo congelamento para todas as rendas, abaixo de determinados valores. Proíbe o aumento da renda mesmo no caso de cessação do contrato e celebração de novo contrato com outro inquilino. Simultaneamente proíbe o dono de um imóvel que tenha estado arrendado de recusar propostas de arrendamento pelo mesmo valor.

Aquela situação foi reafirmada pelo Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, e até agora, na sua essência, não foi alterada.

Desde aquela decisão e de muitas outras como a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que o enquadramento legal do arrendamento não tem parado de contribuir para a degradação do ambiente em que vivemos.

## **1.2 Objectivos**

### **1.2.1 Objectivo Geral**

O objectivo geral a atingir com o presente trabalho é o de tentar perceber até que ponto é vantajoso para o País definir uma estratégia para a recuperação do património edificado, em particular do habitacional e industrial, que garanta e salvaguarde o ambiente, potenciando o edificado existente em detrimento da construção nova e que responda às necessidades de habitação e revitalização dos meios urbanos bem como da preservação de memória histórica.

### **1.2.2 Objectivos Específicos**

Como objectivos específicos deste trabalho, pretende-se saber qual (ou quais) os caminhos a seguir para a requalificação/regeneração e preservação do ambiente e simultaneamente dar resposta às necessidades de habitação de edifícios de escritório e fabris. Para esse efeito há que responder às seguintes questões:

- a) A actual lei das rendas é solução?
- b) O Programa Especial de Realojamento (PER) é solução?
- c) A demolição e construção de novos edifícios é solução?
- d) Transformar terrenos virgens em urbanizações novas é solução?
- e) A política de apoios em termos de subsídios do estado é solução?

No entanto, existem inúmeros “bloqueios” para que se possa considerar simples atingir os objectivos de requalificação e regeneração urbana com a consequente revitalização dos centros urbanos e redução de novas urbanizações na periferia das cidades. Desde logo, da parte de todos os interessados na transformação do solo e suas mais-valias, não sendo de excluir também todos aqueles organismos da administração pública que beneficiam do licenciamento. O principal bloqueio, todavia, reside no facto de o direito de construir ser dos privados ou uma prerrogativa do estado.

### ***1.3 Plano de Apresentação do Trabalho***

O Capítulo 1 faz o enquadramento teórico do problema da construção do edificado, através do levantamento da informação relevante divulgada sobre o tema, que serve de base à investigação do trabalho proposto: Histórico de legislação e outra regulamentação, as iniciativas estatais e privadas, bens como as consequências documentadas sobre elas.

No Capítulo 2 parte-se das questões levantadas e das diversas posições tomadas por agentes do sector, identificando e apresentando um conjunto de análises e estudos disponíveis que permitem clarificar os aspectos essenciais a considerar no presente trabalho. Um aspecto importante tem a ver com a análise dos custos da reabilitação com base nas rendas possíveis de ser cobradas, apresentando para esse efeito a demonstração desta situação através de um exemplo concreto (estudo de caso).

Uma questão incontornável prende-se ainda com a sustentabilidade da construção, sem esquecer o contributo da reabilitação para a questão ambiental, através da poupança energética que lhe está associada.

No Capítulo 3 analisa-se a situação actual inventariando os fogos existentes e os custos em termos ambientais, onde se poderá também constatar uma dificuldade acrescida, a de que a produção de resíduos de construção tem valores diversos consoante cada uma das situações.

No Capítulo 4 apresentam-se e discutem-se os principais resultados obtidos com o presente trabalho.

No Capítulo 5, com base nas principais conclusões extraídas, apresenta-se um conjunto coerente de propostas para solucionar o problema colocado e uma proposta de concretização das mesmas num projecto de Decreto-Lei.





## 2 Metodologia

Numa época em que a consciência colectiva cada vez mais se apercebe e entende a absoluta necessidade do “desenvolvimento sustentável” como forma de garantir que a humanidade possa continuar a ocupação do planeta em condições compatíveis com os hábitos entretanto criados, é essencial delinear e implementar estratégias para a sua efectiva preservação.

A par de outras estratégias de gestão ambiental e também enquadrada na política dos 3 R's (Reduzir, reutilizar e reciclar), a reabilitação urbana deve ser encarada com a seriedade que merece, suportada por estudos que possam demonstrar a sua viabilidade. Estes estudos passam, necessariamente, pela identificação dos principais factores contributivos e por delinear de que forma, e como, deverão ser utilizados no estabelecimento de uma estratégia coerente.

Não pondo de lado a utilização do factor “subsídio”/incentivo financeiro do Estado, não deve ser encarado como pilar do estabelecimento daquela estratégia, tanto mais que o volume de edificado a ser intervencionado exigiria um esforço financeiro in comportável no panorama actual das contas públicas. Em complemento deverão antes ser encarados factores ligados a incentivos fiscais ou isenção/redução de determinados impostos, dentro de critérios de razoabilidade.

Quando todos dizem que é preciso reabilitar, procuram-se no presente trabalho de mestrado propostas de formas concretas de o fazer.

Considerando que não será exclusivamente à custa de uma política de subsídios públicos que se fará a reabilitação do edificado, acredita-se que, com uma política de simplificação administrativa e envolvimento de toda a sociedade, se conseguirá dar um novo sentido à reabilitação, a qual deverá passar também por processos de regeneração.

Em épocas de crise, há que deitar mão aos recursos que temos, e um dos recursos disponíveis é a capacidade de pensar e de mobilizar todo um País e aproveitar as sinergias existentes.

Os ministros do Ambiente da União Europeia, reunidos em Gante na Bélgica, defenderam uma maior incorporação de materiais reciclados nas obras públicas, entre outras medidas, para melhorar a gestão sustentável dos materiais e resíduos.

À Lusa ([www.lusa.pt](http://www.lusa.pt)), após a reunião informal, a Ministra do Ambiente ([www.maot.gov.pt](http://www.maot.gov.pt)), Dulce Pássaro, explicou que a ideia é generalizar, a nível europeu, algo que tem sido feito apenas esporadicamente em alguns Estados-membros, como aconteceu em Portugal com a construção de estádios para o Europeu de futebol de 2004, “com grande incorporação do que resultou da demolição dos estádios antigos”.

Apontando que a gestão sustentável dos materiais – o ponto único do Conselho informal de Gante – é horizontal, abrangendo áreas não só como a eficiência energética mas até de domínio económico, a ministra realçou a necessidade de uma política de aposta na utilização de materiais reciclados ou reutilizados, defendida pelos 27 a nível do Ambiente, envolvendo igualmente outros sectores, desde a comunidade científica até aos ministérios das Finanças.

A título de exemplo, Dulce Pássaro lembrou que cabe aos ministérios das Finanças determinarem as condições dos concursos de obras públicas, pelo que se a UE ([europa.eu/index\\_pt.htm](http://europa.eu/index_pt.htm)) quiser dar este “salto” para políticas harmonizadas de gestão sustentável de recursos é necessário o envolvimento de “responsáveis por várias políticas”.

A ministra salientou também a necessidade de se envolver mais a comunidade científica neste problema, dado haver ainda muito trabalho a fazer em termos de incorporação de materiais reciclados em novos bens. Embora se tenha avançado bastante, na Europa, e em Portugal, em termos de gestão de resíduos e reciclagem, nem sempre o seu escoamento ou utilização são os mais eficazes.

Ainda segundo Dulce Pássaro, uma política harmonizada ao nível europeu de aposta de incorporação de materiais reciclados em novos bens daria também um sinal positivo à comunidade científica para investir na triagem – “Portugal está pronto para dar o seu contributo”, garantiu (Anexo 7).

Ao nível da aquisição de fogos devolutos ou habitados com vista à sua recuperação e colocação no mercado de arrendamento utilizando a legislação actual, Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e Portarias conexas, constata-se a sua total impraticabilidade uma vez

que o aumento de rendas permitido por via das obras de reabilitação é uma impossibilidade objectiva na medida em que são precisos em média 40 anos para a recuperação do investimento em obras que, condicionado ao aumento que se pode efectuar, inviabiliza na prática qualquer investimento.

Para a demonstração desta situação – aplicação da Lei das Rendas – apresenta-se o exemplo concreto de um prédio com 8 fogos numa região limítrofe de Lisboa (Quadro 2.1 e 2.2).

Como se pode constatar pelo Quadro 2.3, aplicado só ao valor da obra, em dez anos são recuperados 5.866,56 €, pelo que para recuperar 40.000,00 € de investimento efectuado, sem juros bancários, seriam precisos cerca de 24 anos.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, denominada por Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), entrou em vigor no dia 28 de Junho de 2006. Este diploma regula os contratos de arrendamento urbano actualmente em vigor.

Quadro 2.1 - Descrição de um prédio situado nos arredores de Lisboa, em que após a sua aquisição, foram feitas obras exteriores mínimas de reabilitação que importaram em 40.000,00€.

Concelho e Freguesia	Ano de Construção	Área total do prédio (m²)	Valor patrimonial actual (CIMI)	N.º de Pisos	N.º de fracções por piso	N.º Total de fracções
Sintra Cacém	1968	520,0000	43.000,00€x8= 344.000,00€	4	2	8

Quadro 2.2 - Descrição dos andares do prédio.

Andar	Área (m²)	Valor da avaliação fiscal (€)	Divisões/Tipologia
R/C Dt.º	54	37.547,75	T2
R/C Esq.º	64	43.087,38	T3
1º Dt.º	64	43.087,38	T3
1º Esq.º	64	43.398,64	T3
2º Dt.º	64	43.398,64	T3
2º Esq.º	64	43.398,64	T3
3º Dt.º	64	43.398,64	T3

Tendo considerado após obras o estado de conservação bom, artigo 33.º, observemos o Quadro 2.3, onde se propõe uma actualização em 10 anos.

Quadro 2.3 - Tabela de Obras.

Andar	Renda inicial	Actualizações (€)									
		1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
r/c Esq	73,00	80,85	88,69	96,54	104,39	112,24	120,08	127,93	135,78	143,62	172,35
1º Esq	73,00	80,96	88,92	96,89	104,85	112,81	120,77	128,74	136,70	144,66	173,59
2º Esq	81,50	88,52	95,54	102,55	109,57	116,59	123,61	130,63	137,64	144,66	173,59
2º Dt	77,33	84,81	92,29	99,77	107,26	114,74	122,22	129,70	137,18	144,66	173,59
3º Dt	73,00	80,96	88,92	96,89	104,85	112,81	120,77	128,74	136,70	144,66	173,59
Total mensal	377,83	416,10	454,36	492,64	530,92	569,19	607,45	645,74	684,00	722,26	866,71
Total Anual	4.533,96	4.993,20	5.452,32	5.911,68	6.371,04	6.830,28	7.289,40	7.748,88	8.208,00	8.667,12	10400,52
Total Diferença		459,24	459,12	459,36	459,36	459,24	459,12	459,48	459,12	459,12	1.733,40
										Total	5.866,56

Em 10 anos são recuperados 5.866,56€, sendo necessários 68 anos para recuperar o investimento total efectuado.

A esta estimativa, compete acrescentar que passados 8 anos, de acordo com o n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, ainda serão necessárias obras de conservação/recuperação no prédio.

Facilmente se conclui que esta lei não responde à necessidade identificada e os que defendem ser esta a via para realizar a recuperação do património edificado estão totalmente fora da realidade.

Acrescentemos a estas conclusões os recentes dados do IHRU citados pelo Diário Económico “O novo regime do arrendamento urbano (NRAU) entrou em vigor em 2006, mas o balanço até agora fica muito aquém do esperado pelo Governo. Quatro anos depois, só 0,6% do total das rendas antigas foram actualizadas, ou seja, 2.614 das 429 mil rendas anteriores a 1990”. As previsões do Governo apontavam para a actualização de 20 mil rendas todos os anos, mas até agora nem três mil sofreram alterações. Ainda assim, este ano mais rendas foram alvo de actualização (18,3%) em relação ao ano passado, apesar de o valor acumulado até 20 de Outubro ficar abaixo do objectivo estipulado de 3.100 actualizações para 2009. E ainda, tal como diz Luis Mário Nunes, Director-Geral da ComprarCasa – Rede Imobiliária da APEMIP “...simplesmente permitindo que elementos da autoridade tenham capacidade executória da acção de despejo dos não cumpridores, possibilitando que, rapidamente, o imóvel retorne ao mercado e passe a ser e dar rendibilidade” (Anexo 8).

Estas conclusões reforçam a convicção que só com propostas inovadoras será possível proporcionar um novo impulso à requalificação urbana, sendo para isso necessário um novo paradigma.

Tal como refere Vitor Córias, Presidente do GECORPA, num artigo intitulado “Os limites da construção” inserido na revista Pedra e Cal n.º 47, de Julho/Agosto/Setembro de 2010 ([www.gecorpa.pt/pc\\_act/revista\\_p&c.html](http://www.gecorpa.pt/pc_act/revista_p&c.html)):

“A biosfera e os seus variados ecossistemas encerram uma riqueza natural de inestimável valor, resultante da extraordinária diversidade de espécies e do constante desenvolvimento de estruturas genéticas. Infelizmente, os seres humanos têm vindo a contribuir para a degradação desses ecossistemas, de que depende a sua própria sobrevivência.

## ***2.1 Sustentabilidade e construção***

Após a revolução industrial e, sobretudo, ao longo do último século, a acção da espécie humana tem-se exercido a um ritmo acelerado e com alcance crescente, provocando uma rápida extinção das outras espécies. Se não for controlada, a degradação dos ecossistemas produzirá efeitos mais devastadores que as alterações climáticas sobre as comunidades humanas, a começar pela esfera da economia (Strebel, 2009). Mesmo depois da colónia humana do Planeta parar de crescer, persistirão em largos sectores da

população expectativas de melhoria de qualidade de vida cuja realização pressupõe criação de mais riqueza, logo, crescimento económico. Desde há muito que se sabe, no entanto, que há limites para o crescimento, e que esses limites já foram largamente ultrapassados. É, portanto, necessário estabelecer rapidamente um regime de *sustentabilidade*, que permita a existência continuada do ser humano na biosfera, em harmonia com os ecossistemas. Um tal regime pressupõe a adopção de padrões de vida e modelos de desenvolvimento muito diferentes dos actuais.

A construção, enquanto instrumento do desenvolvimento, é uma actividade de primordial importância para as populações e para a economia. Os benefícios da construção não são, no entanto, isentos de impactos negativos, bem pelo contrário: a urbanização ocupa todos os anos, em todo o mundo, três milhões de hectares de solos virgens com construções (Brown, 2006); cerca de 50% das matérias-primas extraídas da Natureza são destinadas à construção; os entulhos resultantes das actividades da construção e demolição constituem o maior fluxo de resíduos; o ambiente construído produz aproximadamente um terço das emissões de gases de efeito de estufa. Em consequência, o desenvolvimento sustentável não é possível se a actividade da construção não se inscrever, ela própria, nos limites da sustentabilidade.

Acontece que a construção tem, também, um importante "peso" junto dos decisores, sendo, por tradição, um sector com grande influência política, em particular nos países menos desenvolvidos. É notória, em Portugal e noutros países, a influência do chamado "lóbi do betão", condicionando frequentemente as grandes decisões (Pereira, 2009). Dado o grande impacto da construção sobre o ambiente e sobre o bem-estar social, as derivas neste sector são extremamente lesivas da sustentabilidade.

## ***2.2 As cinco fases da construção***

Habitualmente, entende-se por construção a actividade das empresas construtoras. Mas esta acepção é demasiado restrita, abrangendo apenas uma das cinco fases do ciclo completo da construção, sintetizado no Quadro 2.4. No sentido lato daquele Quadro, a construção é um vasto processo de criação dos aglomerados urbanos e infra-estruturas necessários à vida social e económica das comunidades humanas. Os impactos da primeira e última fases do ciclo da construção são, ainda, deficientemente percebidas pelos decisores políticos e pelos cidadãos, o que é tanto mais grave, quanto é certo que são, justamente essas, as fases que mais contam para o impacto global da construção: a

primeira, porque é aí que são tomadas as decisões mais importantes, que se prendem com o ordenamento do território, condicionando todo o ciclo; a última, porque envolve custos usualmente externalizados, por vezes de ordem de grandeza próxima da do próprio empreendimento.

### ***2.3 Ecossistemas e economia***

A importância estratégica dos ecossistemas apreende-se melhor pondo em evidência os benefícios que as pessoas e as empresas deles obtêm, ou seja, os serviços por eles prestados à sociedade e à economia. O Millenium Ecosystem Assessment (Taeger, 2000) classificou esses serviços em quatro categorias:

- Serviços de aprovisionamento – De alimentos, água, materiais de construção, fibras, combustíveis, recursos genéticos, fármacos, etc.
- Serviços de regulação – Do clima, erosão, doenças, ciclo da água, pragas, desastres naturais, etc.
- Serviços culturais – De natureza estética, educacional, religiosa, lazer , etc.
- Serviços de suporte – Criação de solos, fotossíntese, produção primária, ciclo de nutrientes, ciclo da água, etc.

Estes serviços perdem-se ou degradam-se em resultado da destruição de ecossistemas para a construção de aglomerados urbanos e de infra-estruturas, em particular quando em zonas protegidas, zonas húmidas, leitos de rios e orlas costeiras.

### ***2.4 Construção e uso do solo***

Em Portugal, o "território artificializado", isto é, o solo que foi irreversivelmente ocupado com novas urbanizações, indústrias, vias de comunicação e outras infra-estruturas, aumentou cerca de 700 km<sup>2</sup> entre 1985 e 2000, ou seja, uma área quase nove vezes superior a todo o concelho de Lisboa. Entre 1990 e 2000 Portugal registou o desenvolvimento mais rápido do "muro mediterrânico" (a orla costeira da Europa, dominada pelo cimento e pelo betão).

O Quadro 2.5 sumariza os impactos da construção nos sete grandes domínios ambientais (Taeger, 2000): Clima, Ar, Solo, Natureza, Água, Energia e Materiais. Constata-se que o ciclo da construção tem um elevado impacto negativo em cinco dos sete domínios, e que, em três dos cinco domínios - "Solo", "Natureza" e "Materiais", tal



impacto diz directamente respeito a alterações do uso do solo, com destruição de ecossistemas.

Quadro 2.4 – As cinco fases da construção de aglomerados urbanos e de infra-estruturas

FASE	OBJECTIVO	AGENTES ENVOLVIDOS
1. Planeamento e concepção	Construir ou não. Se sim, decidir o quê, porquê, quando, onde, como e quem construir.	Políticos eleitos, Decisores do Estado, Consultores. Promotores imobiliários. Investidores.
2. Projecto	Optar pela melhor solução e pormenorizá-la.	Consultores, Projectistas.
3. Construção	Executar a construção projectada.	Empreiteiros. Fabricantes de produtos para a construção. Gestores de resíduos da construção.
4. Operação	Explorar a construção ao longo da sua vida útil.	Gestores, Utilizadores.
5. Remoção	Desactivar e desmontar ou demolir a construção. Dar destino compatível aos resíduos. Repor os ecossistemas e a biodiversidade pré-existent.	Políticos eleitos, Decisores do Estado, Consultores, Projectistas, Empreiteiros. Gestores de resíduos da construção.

Quadro 2.5 – Impactos da construção nos sete grandes domínios ambientais

DOMÍNIO AMBIENTAL	IMPACTO	FASES DO CICLO	OBSERVAÇÕES
1. Clima	Elevado	<b>1, 2, 3, 4, 5</b>	Emissões de CO <sub>2</sub> na produção de materiais de construção (cimento), transporte de materiais e entulhos. Emissões associadas ao fluxo/refluxo diário. Produção de ruído.
2. Ar	Moderado	1, 2, 3, 5	Emissão de NO <sub>x</sub> , COVs, poeiras e outros poluentes no fabrico de produtos para a construção e na própria obra.
3. Solo	Elevado	<b>1, 2, 3, 5</b>	Ocupação do solo com a construção ou em resultado da construção (albufeiras de barragens). Degradação do solo com a extracção de matérias-primas e deposição de resíduos do fabrico de produtos e de entulhos e sobras (betão).
4. Natureza	Elevado	<b>1, 3, 4</b>	Empreendimentos turísticos/imobiliários e novas infra-estruturas em zonas protegidas. Extracção de matérias-primas em zonas protegidas (cimento, brita, areia).
5. Água	Moderado	1, 2, 4	Consumos elevados de água associados à exploração de certos tipos de urbanização (turismo, 2. <sup>a</sup> residência). Contaminação de aquíferos com substâncias nocivas resultantes do fabrico de produtos (betão) para a construção e materiais depositados em aterro. Eutrofização resultante da criação de albufeiras.
6. Energia	Elevado	<b>1, 2, 3, 4, 5</b>	Consumo de energia na produção de materiais de construção (cimento, produtos cerâmicos, aço, vidro) e durante a construção. Consumo de energia nos edifícios. Desperdício da energia incorporada nos materiais e na construção, na demolição.
7. Materiais	Elevado	<b>1, 2, 3</b>	Extracção e consumo de materiais.

Nota: Representam-se a **negrito** as fases do ciclo em que o impacto é mais importante.

## **2.5 Boas intenções mas más práticas**

A Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável define orientações muito positivas, como *"Utilizar de forma sustentável os recursos naturais, aproveitando o potencial endógeno nacional (...). e promovendo a dissociação do crescimento económico do consumo de recursos naturais e da degradação ambiental"*. No Quadro de Referência Estratégico Nacional, afirma-se que *"A salvaguarda e valorização do património natural e dos recursos naturais constituirão uma área privilegiada de intervenção(...) destacando-se neste contexto as intervenções dirigidas à gestão e utilização sustentável de recursos naturais, à gestão de espécies e habitats-..."* O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território também é claro nas intenções: o primeiro objectivo estratégico é *"Conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural"*.

No entanto, após décadas de expansão das cidades em “mancha de óleo”, de urbanização avulsa e de construção clandestina na orla marítima, o processo de ocupação acelerada de solos vê-se, de há uns anos para cá, reforçado com uma nova onda de projecto de duvidosa sustentabilidade: o turismo das segundas residências e dos “resorts”. De facto, sendo este tipo de projectos imobiliários baseados na construção muito dispersa de habitações de elevado impacto ambiental, com infra-estruturas proporcionalmente mais pesadas e profusão de equipamentos de lazer, originam um substancial acréscimo da “pegada ecológica”. A oferta estimada de “resorts” turísticos com componente imobiliária, que tem vindo a ser estimulada através da atribuição da classificação PIN, envolve mais de 447 km<sup>2</sup> de novas urbanizações, o que corresponde a mais de cinco vezes o concelho de Lisboa, a expensas, em muitos casos, dos melhores terrenos da orla costeira e da reserva ecológica nacional.

Assim, enquanto actividade geradora de novas urbanizações e infra-estruturas, a construção nova traduz-se na ocupação de solo, destruindo ou perturbando gravemente os ecossistemas por ele suportados e degradando a paisagem. A alternativa natural que se oferece à construção e ao imobiliário é a reabilitação do edificado e da infra-estrutura já existentes, de modo a permitir melhorar o seu desempenho e estender a sua vida útil. Esta alternativa permite caminhar para um regime de “construção zero”, capaz de assegurar o congelamento da área artificializada, salvaguardando o património natural remanescente. Idealmente, o âmbito do sector imobiliário deverá restringir-se, de acordo

com esta estratégia, ao aproveitamento de áreas já anteriormente construídas. A renaturalização de solo ocupado ou afectado por edifícios e infra-estruturas, monitorizada através de indicadores de biodiversidade, poderá vir a constituir uma nova e promissora actividade, integrada num futuro mercado de "direitos de construção".

### **3. Análise da Situação Actual**

Fruto de circunstâncias várias, Portugal tem sido incapaz de preservar o seu património edificado, situação que se agravou no séc. XX por via do congelamento das rendas. No séc. XXI, a situação continua a agravar-se, pelo mesmo tipo de razões às quais se adicionam os efeitos das crises, bem como a alteração do tecido produtivo com o progressivo encerramento de estruturas fabris.

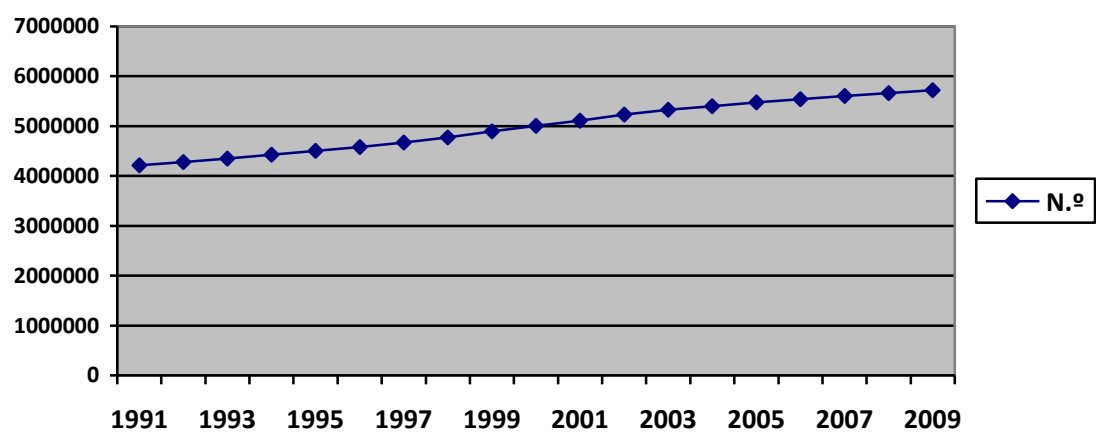
Para além de todas as outras questões, é oportuno colocar a questão da construção e sustentabilidade. Sustentabilidade não é apenas uma questão de mudança de práticas.

Os números do Instituto Nacional de Estatística (INE) corroboram as análises dramáticas das imobiliárias. Em 2009, estima o INE, existirem cerca de 5,7 milhões de fogos em Portugal (alojamentos familiares clássicos), conforme os Quadros 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4. Tendo em conta os 3,6 milhões de famílias clássicas (Censos de 2001), a média é de 1,6 fogos por agregado, representando, claramente, um excedente habitacional. E nem a diminuição do licenciamento de construções novas para habitação – menos de 40%, em 2009, face ao ano anterior (a maior quebra da última década) – evitou que outros imóveis fossem parar aos bancos. Num país como Portugal em que 1 milhão são casas de férias e as restantes 500 mil estão permanentemente desocupadas, não se pode falar de construção sustentável.

Quadro 3.1 – Alojamentos familiares clássicos.

Ano	Número
1991	4.216.541
1992	4.277.916
1993	4.351.645
1994	4.423.414
1995	4.503.329
1996	4.583.503
1997	4.668.220
1998	4.770.778
1999	4.893.773
2000	5.007.100
2001	5.106.700
2002	5.232.258
2003	5.324.053
2004	5.397.594
2005	5.472.826
2006	5.538.276
2007	5.601.753
2008	5.663.178
2009	5.722.203

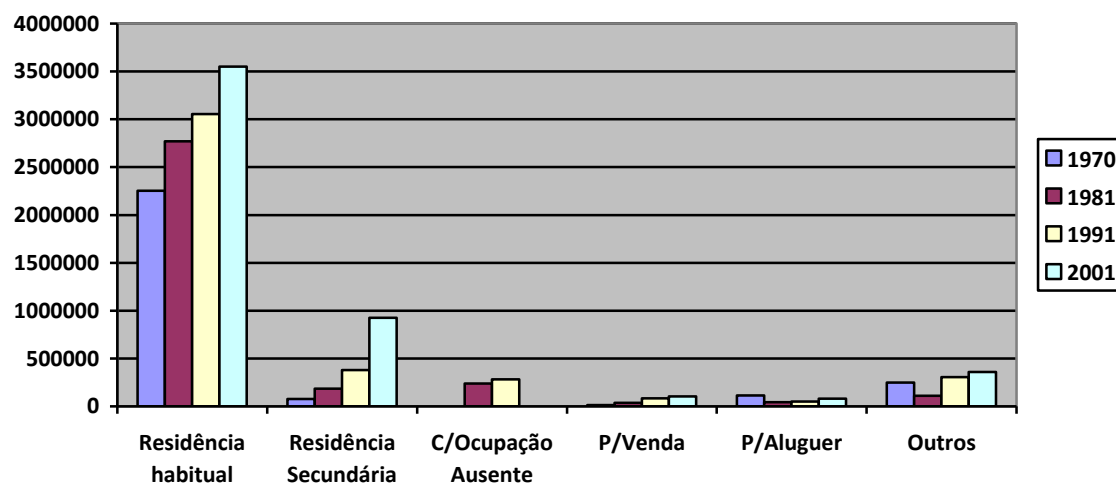
Figura 2.1 – Alojamentos familiares clássicos



Quadro 3.2 – Alojamentos familiares clássicos segundo os censos: total e por forma de ocupação.

Ano	Total	De residência habitual	De residência secundária/ uso sazonal	Com ocupante ausente	Vagos			
					Total	P/Venda	P/Aluguer	Outros casos
1970	2.702.215	2.252.695	75.570	X	373.950	12.270	114.265	247.415
1981	3.382.884	2.769.048	184.121	239.384	190.331	36.900	43.492	109.939
1991	4.154.947	3.055.504	377.608	281.564	440.271	84.663	50.525	305.083
2001	5.019.425	3.551.229	924.419	X	543.777	105.415	80.094	358.268

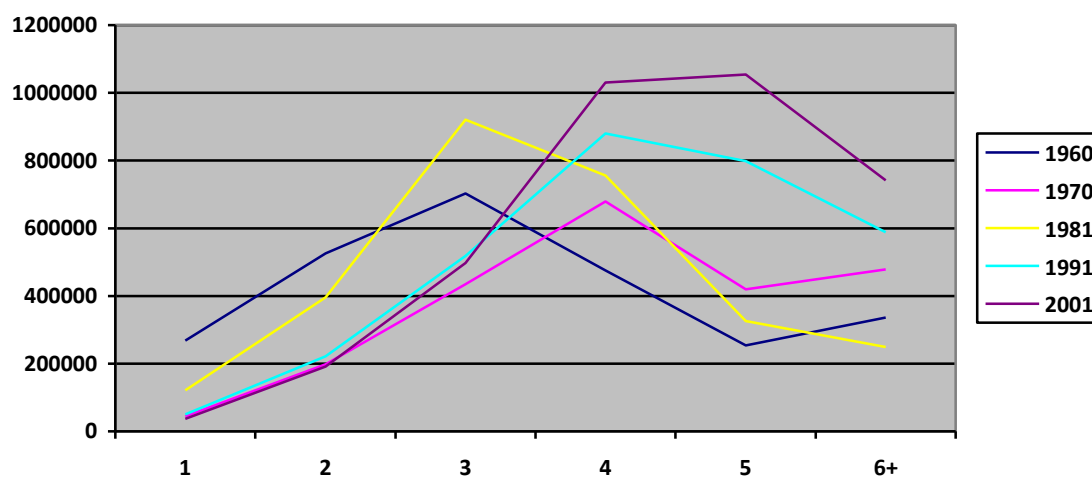
Figura 2.2 – Alojamentos familiares clássicos segundo os censos: total e por forma de ocupação.



Quadro 3.3 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo os censos: total e por número de divisões.

Ano	Total	1	2	3	4	5	6+
1960	2.560.593	267.649	525.449	702.509	475.121	253.597	336.268
1970	2.252.695	44.055	197.980	434.275	679.050	419.250	478.085
1981	2.769.048	121.608	396.332	920.354	755.900	325.536	249.318
1991	3.055.506	50.212	221.366	518.288	879.500	798.282	587.858
2001	3.551.229	36.912	191.124	497.238	1.030.627	1.054.107	741.221

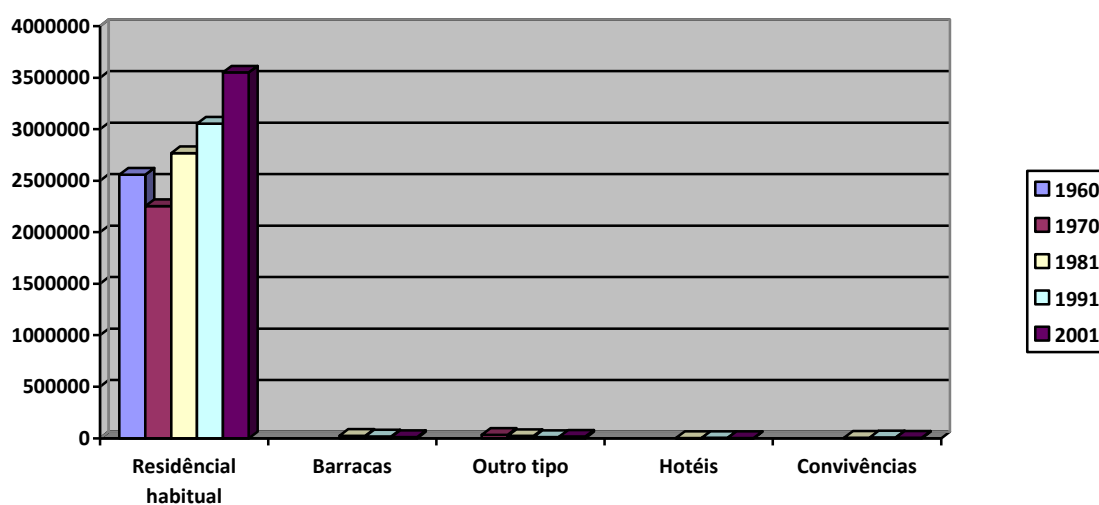
Figura 2.3 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo os censos: total e por número de divisões.



Quadro 3.4 – Alojamentos familiares e colectivos segundo os censos: total e por tipo.

Ano	Total	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares não clássicos		Alojamentos familiares colectivos		
		Total	Residência habitual	Barracas	Outro tipo de alojamento	Total	Hotéis	Convivências
1960	X	X	2.560.593	X	X	X	X	X
1970	2.748.995	2.702.215	2.252.695	X	32.050	5.645	X	X
1981	3.435.633	3.382.884	2.769.048	24.508	21.883	6.358	2.455	3.903
1991	4.193.915	4.154.967	3.055.504	16.105	11.537	11.306	3.489	7.817
2001	5.054.922	5.019.425	3.551.229	11.540	15.779	8.178	2.696	5.482

Figura 2.4 – Alojamentos familiares e colectivos segundo os censos: total e por tipo.



De acordo com os números da FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, citada no “Market View” da CB Richard Ellis de Junho de 2010, existem, actualmente, cerca de 800 mil fogos em estado de degradação avançado, sendo que 114 mil estão em estado de ruína.

A AECOPS – Associação dos Empresários da Construção Civil ([www.aecops.pt](http://www.aecops.pt)), afirma que Portugal é dos países da Europa com menor peso da reabilitação urbana no



conjunto das obras em habitação: cerca de 9,6%, contra 23% da média europeia. Se considerar apenas o edificado habitacional, a média no país cai para 6,2% (Anexo 9).

Em Portugal Continental, há mais de um milhão de edifícios de habitação que precisam de obras, o que equivale a 38% do parque residencial, segundo os dados divulgados pela AECOPS. De acordo com a análise regional de conjuntura de Outubro de 2010 da AECOPS, “também os edifícios e as infra-estruturas públicas apresentam, em muitos casos, elevados níveis de degradação”. A Associação refere que as obras de reabilitação “reúnem um conjunto de condições que as tornam prioritárias, em termos de impactos positivos na economia”, sublinhando que “numa obra de reabilitação, cerca de dois terços do investimento é convertido em mão de obra, ou seja, salários e encargos sociais”. A AECOPS diz que a reabilitação será “indispensável para evitar no futuro uma crise na oferta de habitação, pois a construção de fogos novos encontra-se a um nível perfeitamente residual”. Até ao final de Setembro de 2010, o número de obras adjudicadas caiu 42% e o seu montante global recuou 59%, face ao mesmo período de 2009. O Algarve foi a região com maior decréscimo na construção de imóveis novos para habitação, e o número de licenças concedidas reduziu 25,3% (Anexo 10).

A alternativa à construção nova é a reabilitação, que evita a ocupação de território e o consumo desnecessário de recursos (pág. 27 de “Sustentabilidade dos Materiais de Construção”, de Fernando Pacheco Torgal e Said Jalali, 2010).

Ainda segundo os autores do mesmo livro “Sustentabilidade dos Materiais de Construção (pág.107) e por exemplo, na região espanhola da Galiza, estimam-se:

- a) 80 kg/m<sup>2</sup> de resíduos de construção para obras novas;
- b) 80 kg/m<sup>2</sup> de resíduos de construção para trabalhos de renovação/reabilitação (sem demolição);
- c) 1350 kg/m<sup>2</sup> de resíduos de construção para demolição.

No total dos RCD (Resíduos de Construção e Demolição) - produzidos, 40% dizem respeito a obras novas, 20% a trabalhos de reabilitação e 40% a trabalhos de demolição. Assim, ainda de acordo com o livro “A sustentabilidade dos materiais de construção”, de F. Pacheco Torgal e Said Jalali - “...Qualquer estimativa de produção de RCD está dependente de inúmeras variáveis, quer da especificidade do sistema construtivo utilizado, das características do processo de demolição e triagem, e também da

quantidade de edifícios em construção, reabilitação ou demolição a cada momento, que condicionam as estimativas sobre as quantidades de RCD para uma determinada zona ou país.

No âmbito do projecto europeu Waste Manual for Building Construction – WAMBUCO (Lipsmeier & Günther, 2002), que decorreu entre 1998 e 2002, coordenado pela Universidade de Dresden e que contou com a colaboração da Universidade do Minho, foram elaboradas fichas de resíduos específicos, de construção para vários elementos da construção (fachadas, paredes, tectos e pavimentos, coberturas e revestimentos) e ainda fichas de resíduos de edifícios, as quais permitem uma estimativas das quantidades de resíduos durante a fase de construção. As fichas de resíduos específicos de construção e as fichas de resíduos de edifícios permitem quantificar os resíduos produzidos, desde que se conheçam as quantidades e as características dos elementos construtivos, recorrendo para o efeito a uma folha de cálculo (WAMBUCALC). A quantidade de resíduos produzidos é apresentada em kg (coluna total) e ainda em percentagem (Quadro 3.5).

No caso de não serem conhecidas as características dos elementos construtivos pode ainda assim estimar-se a quantidade de resíduos produzidos recorrendo às fichas de resíduos de edifícios. Para esse efeito torna-se necessário saber a área bruta de pavimento, o tipo de edifício (habitação, escritório ou hotelaria), e o nível de conforto.

Na Quadro 3.6 apresenta-se um exemplo da quantificação de resíduos em edifícios de escritório e hotelaria para a mesma área e o mesmo nível de conforto.

Quadro 3.5 - Exemplo da quantificação de resíduos de construção com a folha de cálculo WAMBUALC (Lipsmeier & Günther, 2002).

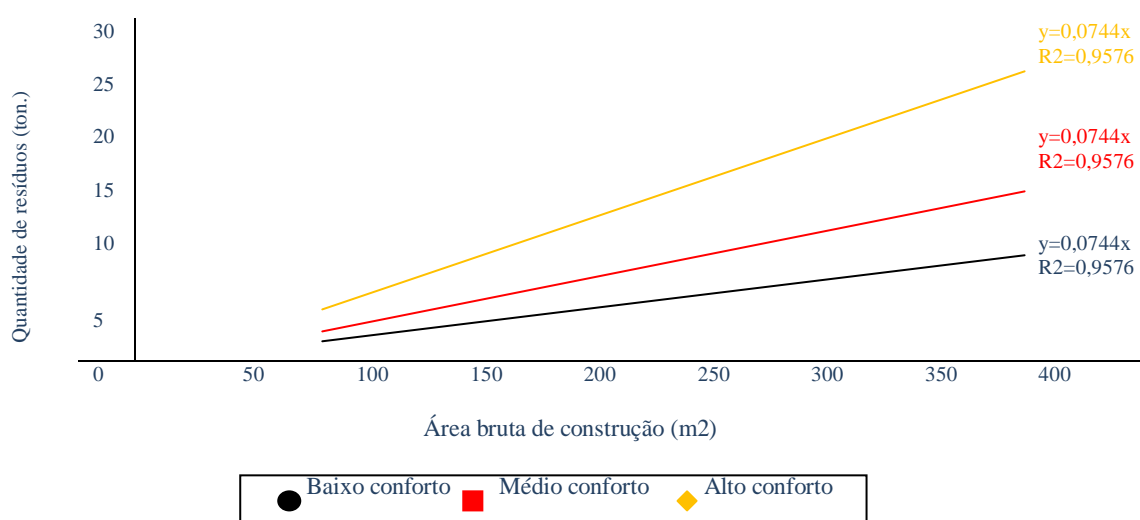
Cat.	N.º	Elemento construtivo	Quantificação		Total (kg)	Percentagem (%)
			Unidade	Valor		
Toscas						
S	1	Fundações	m2	81,97	2156,63	17,1
S	2	Parede de betão armado, betão in situ, de 20 cm	m2			
S	3	Parede de betão armado, pré-fabricação, de 20 cm	m2			
S	4	Parede de betão armado, betão in situ, de 30 cm	m2			
S	5	Parede em tijolo, de 6,5 cm	m2			
S	6	Parede em tijolo, de 10 cm	m2			
S	7	Parede com encontro de tijolo, de 11 cm	m2			
S	8	Parede em tijolo, de 12,5 cm	m2			
S	9	Parede em tijolo, de 22 cm	m2	179,60	1033,52	8,2
S	10	Parede em tijolo, de 30 cm	m2	328,21	3641,36	28,9
S	11	Laje em betão armado de 12 cm	m2	162,03	1711,04	13,6
S	12	Laje aligeirada em betão armado de 20 cm	m2			
S	13	Telhado em meio vão	m2	170,00	928,71	7,4
TOTAL					9471,25	75,2
Acabamentos						
C	1	Fachada em pedra, 1-camada	m2			
C	2	Parede, 2-camadas de placas de gesso numa face	m2			
C	3	Parede, placa composta, faces bilaterais de duas partes, 2-camadas (ed.industrial)	m2			
C	4	Painéis de cobertura, faces bilaterais de duas partes, 2-camadas (ed.industrial)	m2			
C	5	Parede interior, duas faces de 2-camadas cada	m2			
C	6	Tecto falso, 1-camada	m2			
C	7	2,5 cm de reboco	m2	842,99	483,29	3,8
C	8	Pavimento em pedra	m2	191,00	1816,41	14,4
C	9	Pintura, 1-camada de tinta	m2	513,50	31,27	0,2
C	10	Pintura, 1-camada de tinta (spray)	m2			
C	11	Pintura, 2-camada de tinta	m2			
C	12	Pintura, 2-camada de tinta (spray)	m2			
C	13	Ladrilhos de parede, 1-camada (mármore) (60x60x0.6 cm)	m2	53,49	123,45	1,0
C	14	Ladrilhos de pavimento, 1-camada (mármore) (60x60x0.6 cm)	m2			
C	15	Ladrilhos de pavimento, 1-camada (cerâmicos) (33x33x0.8 cm)	m2	99,33	88,01	0,7
C	16	Ladrilhos de pavimento, 1-camada (cerâmicos) (40x40x0.8 cm)	m2			
C	17	Ladrilhos de parede, 1-camada (granito) (40x40x1 cm)	m2			
C	18	Trabalhos em pedra de granito, 1-camada	m2			

Quadro 3.6 - Exemplo de cálculo de resíduos em edifícios de escritórios ou hotelaria (Lipsmeier & Günther, 2002).

Tipo de edifício	Área bruta de pavimento (ABP)	Nível de Conforto	Comprimento	Largura	Pé direito	Número de pisos	Quantidade de resíduos	Índices de resíduos
	(m <sup>2</sup> )		(m)	(m)	(m)	(-)	(t)	(kg/m <sup>2</sup> ABP)
Edifício de escritórios	70.000	médio	80.00	48,61	3,50	18	2375.34	33.93
Edifício de hotelaria	70.000	médio	80.00	48,61	3,50	18	2355.90	33.66

Na Figura 3.1 apresentam-se as correlações lineares que permitem obter a quantidade de resíduos de construção em edifícios de habitação a partir do conhecimento da sua área bruta e do seu nível de conforto.

Figura 3.1 - Quantificação da quantidade de resíduos na construção de novos edifícios residenciais (Lipsmeier & Günther, 2002).



Quadro 3.7 - Comparação da quantidade de resíduos produzidos durante a fase de construção.

Material	Quantidade produzida (kg/m <sup>2</sup> ) (2008)	Quantidade produzida (kg/m <sup>2</sup> ) (2001)	Quantidade produzida (kg/m <sup>2</sup> ) (2005)	Quantidade produzida (kg/m <sup>2</sup> ) (2006)
Betão	9,08	87	19,11	3,0
Cerâmica	2,55		-	17,65
Argamassa	2,93	189,0	-	18,33
Madeira	16,82	3,0	2,75	0,87
Papel	0,16	21	0,46	0,58
Plástico	0,04			2,43
Fibrocimento	0,63		0	
Outros	1,94		6,19	
Res. Perigosos	-	-	0,07	-
Gesso	-	-	1,38	-
Vidro	-	-	0,12	-
EPS	-	-	0,21	-
Metais	-	-	0,48	-
Total	34,15	300,0	30,77	42,89

Refira-se que a diferença entre o valor total apurado de 34,15 kg/m<sup>2</sup> e o total de resíduos de construção obtido de 300 kg/m<sup>2</sup>, se fica a dever ao facto de no primeiro caso ter havido reaproveitamento de resíduos na própria obra, além do que, no segundo caso, também foi considerada a parcela de resíduos de demolição.

Define-se ainda a deficiência do Programa de Gestão de Resíduos, como a relação entre a quantidade de materiais adquiridos e a quantidade de resíduos efectivamente produzidos no final da obra, os quais não puderam ser reaproveitados (Quadro 3.8).

Embora o valor da eficiência total seja elevado, pensa-se contudo que esta forma de contabilização não permite ilustrar qual a quantidade de resíduos efectivamente reaproveitada em obra, essa sim uma verdadeira medida da eficiência. Além do que esta forma de contabilização não permite estabelecer comparações com obras de menor dimensão, onde a possibilidade de reaproveitamento de resíduos é menor.

Quadro 3.8 - Avaliação da eficiência do Programa de Gestão de Resíduos

Material	Quantidade adquirida (ton.)	Quantidade desperdiçada (ton.)	Eficiência (%)
Betão	2175,4	40,5	98,1
Cerâmica	508,7	11,4	97,8
Argamassa	629,8	13,0	97,9
Fibrocimento	27,6	2,8	89,8
Madeira	88,3	75,1	14,9
Total	3 429,8	142,9	95,8

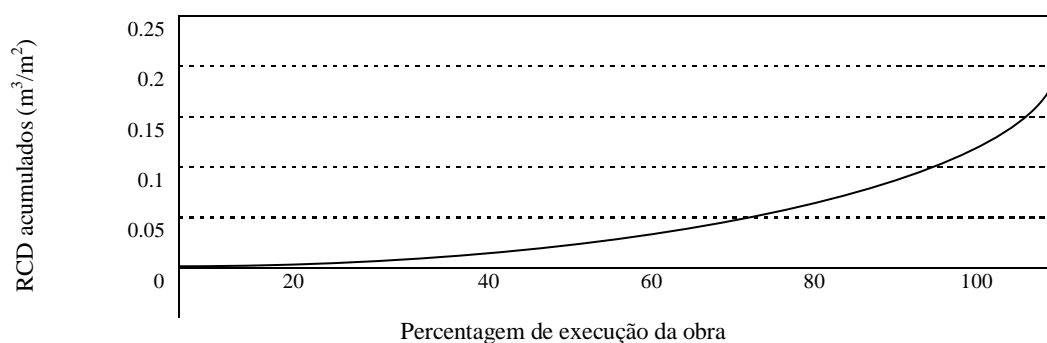
Em Espanha entrou em vigor em 1 de Fevereiro de 2008, um novo Decreto que obriga à execução de um estudo sobre RCD durante a fase de projecto e também um plano de gestão de RCD em obra da responsabilidade do empreiteiro. Estas duas peças, que são necessárias para obtenção da licença de construção, devem conter uma estimativa das quantidades de RCD e também uma estimativa do custo do seu tratamento. Os mesmos autores descrevem um novo método para a quantificação de RCD cujos índices foram obtidos a partir do estudo de uma amostra de 100 edifícios, o qual permite saber inclusive as taxas sobre os RCD que os promotores imobiliários deverão pagar às Câmaras Municipais.

Prevê-se que em 2011 a região Espanhola da Galiza apresentará uma produção anual de RCD de 2,2 milhões de toneladas, o que corresponde a um rácio de 800 kg por pessoa. Para o efeito utilizaram uma estimativa 80 kg/m<sup>2</sup> de resíduos de construção de obras novas (0,11 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), uma estimativa de 80 kg/m<sup>2</sup> para trabalhos de renovação/reabilitação (sem demolição) e uma estimativa de 1350 kg/m<sup>2</sup> para os resíduos de demolição. Também que no total dos RCD produzidos, 40% dizem respeito a obras novas, 20% a trabalhos de reabilitação e 40% a trabalhos de demolição.

Utilizou-se o valor de 21,38 kg/m<sup>2</sup> como estimativa para os resíduos de construção na Tailândia, valor bastante baixo quando comparado com outros valores *per capita*, o que no entender daqueles autores se justifica pelo facto de nele não estar contabilizada a parcela referente a construção e manutenção de infra-estruturas ou à escavação de solos e outros materiais granulares.

A acumulação de RCD em obras de construção de habitações cresce de forma exponencial à medida que vão evoluindo os trabalhos até atingir um máximo de  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Figura 3.2).

Figura 3.2 - Acumulação de RCD de acordo com a evolução da obra .



A gestão dos RCD em Portugal teve o seu início de forma efectiva somente a partir de 2008 com a publicação do Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março. Contudo, e decorridos que estão já dois anos desde a data da sua entrada em vigor, a situação está ainda longe de estar consolidada, antes parecendo ser ainda um assunto novo a avaliar pelas recentes respostas dos agentes do sector quando questionados a esse propósito. Não será por isso de admirar que por todo o país ainda continue a haver muitos depósitos ilegais de RCD com todas as consequências que daí decorrem, não só em termos ambientais mas igualmente em termos turísticos. Como é fácil de perceber, quanto mais tarde os PPG (Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição) passarem também a abranger as obras particulares, mais tempo levará a que todo o processo se torne global. Comparando o caso de Portugal com o caso da Alemanha, que já em 1992 possuía regulamentação específica para o sector dos RCD, é caso para dizer que o nosso país leva neste campo um atraso considerável, o que obriga a uma dinâmica de actuação que possa compensar o referido atraso. De resto a ausência na legislação Portuguesa de limites mínimos de reciclagem constitui um obstáculo efectivo à adopção das melhores práticas de gestão de RCD porquanto o melhor desempenho ambiental que lhe está associado não se repercute em vantagens económicas que possam constituir um incentivo à reciclagem destes resíduos. Este aspecto constitui algo que se espera que mude rapidamente por via dos limites recentemente aprovados no âmbito da Directiva n.º 2008/98/CE e que, a breve trecho, deverá ser transposta para a legislação portuguesa. Particularmente apelativo é o estudo

do EPA (2002) que refere que a reciclagem de resíduos permite criar 6 vezes mais postos de trabalho que a sua deposição em aterro. Os autores estão convictos que grande parte do sucesso relativamente à gestão dos RCD passará, impreterivelmente, pela demonstração das respectivas vantagens económicas, nomeadamente em termos de investigações que confirmem o potencial de certos RCD para serem valorizados. Exemplo disso é a valorização de um resíduo perigoso (o amianto) cujo único destino até há bem pouco tempo seria unicamente o da deposição em aterro.

Com base nesta realidade e seguindo a metodologia referida, considerando o *stock* habitacional em 2008, que se situava em cerca de 854 milhões de metros quadrados, conclui-se que as necessidades de reabilitação nos edifícios habitacionais atingem mais de 295 milhões de m<sup>2</sup> (isto é, cerca de 34%). A maior parcela das necessidades de reabilitação apuradas respeita a pequenas reparações, (cerca de 59%), sendo que a restante, cerca de 41%, respeita a reparações médias e grandes. Ainda segundo os dados obtidos, a área dos edifícios muito degradados representava, em 2008, cerca de 2,9% da superfície total dos pavimentos habitacionais.

Para uma melhor percepção da situação, analisemos o que acontece em Lisboa, na palavra da Vereadora da Habitação, Arquitecta Helena Roseta, em notícia publicada pelo Jornal Construir de 26 de Junho de 2010:

“Mais de uma centena de edifícios do património habitacional disperso da Câmara de Lisboa deverão ser demolidos tendo em conta o estado de degradação, de acordo com o estudo elaborado pela autarquia.

O trabalho, que contou com a colaboração da Universidade Lusófona e serviu de base para a proposta que a vereadora Helena Roseta levará à próxima reunião de Câmara, serviu para sistematizar sugestões de intervenção no património habitacional disperso e travar o seu estado de degradação.

Do grupo de edifícios que se propõe demolir, 40 já tem destino definido, restando 62 com possibilidades de intervenção, “dos quais 30 permitem acções mais imediatas pois libertam terrenos para reconstrução ou nova construção e também eventual alienação”, refere o estudo.



A proposta da vereadora responsável pelo pelouro da habitação sugere a criação de um grupo de trabalho para definir um programa estratégico de intervenção no património habitacional da autarquia e nos prédios devolutos de propriedade municipal.

De acordo com a proposta a analisar pelo executivo camarário, este grupo deverá ter concluído o diagnóstico da caracterização e identificadas as modalidades de intervenção até final deste ano para o património habitacional disperso e ainda até 15 de Outubro para os edifícios geridos pela Gebalis (bairros municipais).

Os dados analisados pela Direcção Municipal de Habitação apontam para 312 edifícios do património disperso habitacional a reabilitar, na sua maioria com poucas fracções vagas.

Mais de 140 deverão ser alienados e um quarto do património disperso foi excluído das propostas por não ter uso habitacional ou por se tratarem de casas de guarda.

Da parcela de edifícios que não precisam de obras imediatas (8%), para os quais se sugere o estudo de um sistema de financiamento que possa garantir a sua manutenção, destaca-se a existência de 178 fracções vagas que a equipa considera poderem servir para uma bolsa de fogos para apoio à desocupação de outros em pior estado e que precisem de intervenção.

É igualmente proposta a alienação de 142 edifícios.

Para 28 edifícios do património habitacional municipal disperso a solução mais indicada é a alteração de uso, sendo que 10 destes prédios têm potencial para a instalação de equipamentos ou serviços.

O município de Lisboa é o maior proprietário imobiliário da cidade e tem um conjunto de edifícios que precisam de obras de conservação e reabilitação, mas para os quais a autarquia não tem meios imediatos para custear as intervenções.

Para resolver a questão, o grupo de trabalho proposto pela vereadora Helena Roseta deverá sugerir uma estratégia de intervenção no património habitacional municipal e nos devolutos municipais para evitar decisões casuísticas.

A proposta da vereadora da habitação indica ainda que o programa de intervenção estratégica, que deverá estar concluído em Março de 2011, terá de incluir a avaliação económico-financeira dos usos e das intervenções sugeridas e uma estimativa de

encargos e receitas, a identificação dos serviços responsáveis e o faseamento das intervenções” (Anexo 11).

E os números globais do INE – Instituto Nacional de Estatística, publicados pelo Jornal Construir de 30 de Novembro de 2010, não deixam dúvidas sobre o quanto se tem para fazer: “O peso da reconstrução em Portugal nos últimos três anos não chegou aos 4% relativamente à construção nova, segundo os dados dos anuários estatísticos regionais divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

De acordo com os dados do INE, no triénio de 2007-2009, por cada 100 construções novas licenciadas foi dada luz verde para 3,8 reconstruções. Já quanto às reconstruções concluídas entre 2007 e 2009, foram apenas quatro em cada 100 construções novas.

Numa altura em que construtores e proprietários reconhecem a importância de investir na reabilitação, tendo em conta o estado do património edificado, os dados do INE comprovam que os valores das reconstruções concluídas por cada 100 construções novas são as mais elevadas nas regiões do Douro (24,9), Beira Interior Norte (18,2), Beira Interior Sul (18,2) e Pinhal Interior Norte (16,9).

Nas seguintes posições surgem a região da Serra da Estrela, com 16,3 obras de reconstrução concluídas por cada 100 construções novas, a região de Minho-Lima (14,4) e a do Alto Douro e Trás-os-Montes (11,3).

Os dados indicam que apenas num único município foram licenciadas e concretizadas tantas reabilitações quantas construções novas: Fornos de Algodres, na Serra da Estrela.

De acordo com os dados do INE, o número de casas aumentou em Portugal em 2009, com o valor dos alojamentos familiares em território nacional a atingirem os 5,7 milhões.

Segundo os anuários estatísticos regionais do INE, o Algarve foi a região do país em que o número de casas mais aumentou, com um crescimento de 2,1%, contra cerca de 1% a nível nacional.

No ranking segue-se a Região Autónoma da Madeira, com mais 1,7%, e a dos Açores, com mais 1,3% de casas em 2009.

Quanto à avaliação dos preços por metro quadrado dos diferentes tipos de alojamento, em termos globais, considerando as casas que foram avaliadas pelos bancos em 2009, cada metro quadrado em Portugal valia em média 1.146 euros.

Em termos territoriais, a análise do Continente mostra valores médios de alojamento mais baixos nos municípios do interior e nas regiões Norte e Centro.

Em apenas 41 dos 278 municípios do Continente era superado em 2009 o valor médio do país, em particular nos municípios do Algarve, da Área Metropolitana de Lisboa e do litoral alentejano (Anexo 12).

## 4. Resultados e Discussão

A reabilitação urbana e o fim da habitação e edificação degradada devia ser considerada um objectivo estratégico e um desígnio nacional, para o qual se deviam canalizar todas as boas vontades. É certo, aliás, que não existirão muitas mais iniciativas com esta força e capacidade mobilizadora do orgulho individual e colectivo, não só em termos de estímulo da economia, combate ao desemprego e sem recurso a fundos do estado. Só com uma iniciativa mobilizadora, de larga escala, será possível a mobilização dos recursos financeiros das famílias, dos recursos técnicos e financeiros das empresas de construção e outros investidores, dos Técnicos e do poder político. Isto é viável desde que se estabeleçam objectivos claros de interesse geral.

1. Em Portugal, não obstante as medidas que sucessivamente têm sido adoptadas, algumas adequadas, outras menos realistas e eficazes, persiste a actualidade (e sem solução) do problema premente da habitação e da recuperação do parque imobiliário habitacional degradado.

Em 2003, um estudo da extinta Secretaria de Estado da Habitação – “O Sector da Habitação no ano de 2003”, cujo tema foi “tanta gente sem casa, tanta casa sem gente”, concluiu que à data, “... do total das habitações nacionais, 544 mil (11%) encontravam-se vagas, sejam disponíveis para venda (105 mil), para arrendamento (80 mil), mas também para demolição (28 mil), entre outras. Em contrapartida, 29 mil famílias viviam em alojamentos tão diversos e precários como barracas, casas móveis, improvisadas ou de madeira...”.

Passados 6 anos, constata-se que esta situação dramática do ponto de vista social, continua muito longe de se encontrar resolvida, exigindo uma tomada urgente de medidas céleres, realistas e exequíveis, que permitam não só rentabilizar ao máximo acção dos poderes públicos envolvidos, mas que igualmente se mostrem capazes de congregar a adesão interessada dos particulares na prossecução dos objectivos estabelecidos.

2. As políticas de habitação, futuramente, terão de assentar em padrões bem diferentes daqueles que as têm vindo a verificar nas duas últimas décadas.

Em especial, as novas políticas de habitação deverão ter em conta, entre outros, os seguintes factores:

- a) A ausência de solos disponíveis para afectação urbana e a necessidade de preservar a integridade dos solos agrícolas, e outros não urbanizados;
- b) O abandono dos centros urbanos, como centros residenciais, e a sua consequente desertificação e degradação.

3. Conforme consta da apresentação do Encontro Património Natural e Cultural: Construção e Sustentabilidade “... O impacto da construção sobre o património natural associado às novas urbanizações e infra-estruturas faz-se sentir em diversas frentes, desde a ocupação irreversível de solo virgem, com a consequente perda da biodiversidade e degradação da paisagem, até à produção, transporte e deposição (na maior parte das vezes sem controlo) de um grande volume de resíduos.

A construção envolve o consumo de enormes quantidades de matérias-primas e de energia. Metade dos recursos materiais extraídos da natureza está relacionada com a construção. Em Portugal, várias dezenas de milhões de toneladas de inertes utilizados na construção são extraídos em pedreiras, nas praias e em leitos de rios. O fabrico industrial de materiais como o cimento, além da extracção da pedra em pedreiras, obriga ao consumo de grandes quantidades de energia, provenientes de combustíveis fósseis.”  
(<http://construcaosustentavel.gecorpa.pt>).

4. A nível ambiental, deve ser adoptado um paradigma que privilegie os seguintes factores:

- a) Conjugação harmoniosa entre edifícios e equipamentos e infra-estruturas existentes;
- b) Reapreciação da política de habitação com a implementação de um sistema eficiente de transportes públicos, enquanto factor decisivo para a imperiosa necessidade de reduzir as emissões de CO<sub>2</sub> e para a melhoria da qualidade de vida dos Portugueses;
- c) Adopção de mecanismos de combate ao desperdício energético adoptando energias renováveis, tal como já definido pelo Governo.

d) Reduzir e reutilizar os resíduos da construção e demolição (Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março).

5. Mesmo considerando as consequências do recente período de crise económica e financeira à escala mundial, a que Portugal não escapou, outro elemento que é necessário ter em conta, face ao seu importante contributo para o panorama negativo actual, é o facto de o volume crescente de construção nos últimos anos ultrapassa em larga escala as necessidades do número de famílias residentes em Portugal, e bem assim as respectivas capacidades em matéria de recursos financeiros.

6. As soluções de reabilitação urbana previstas no recente regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, apresentam à partida, condições para poderem constituir um passo positivo na resolução deste problema.

No entanto, é necessário ter consciência de que a complexidade do que está em causa pode exigir a tomada de acrescidas e diversificadas soluções.

O problema só poderá ser solucionado mediante a adopção de um conjunto de medidas capazes de combater os diversos factores que para ele concorrem.

#### ***4.1 Propostas para trabalho futuro***

A estratégia de viabilização da reabilitação também passa pela definição de factores técnicos que possam ser identificados como elementos que contribuam para a viabilização técnico-económica das intervenções de reabilitação urbana, designadamente:

- Comparação de custo de reabilitação vs construção de áreas equivalentes;
- Comparação de custos médios (de mercado) de áreas passíveis de reabilitação vs áreas equivalentes em urbanizações “novas”;
- Factores de penalização da degradação resultante da desertificação das áreas urbanas, dos problemas sócio-económicos criados, do aumento da criminalidade, etc.;

- A energia consumida, materiais naturais utilizados, impacto paisagístico e distâncias médias de rotina diária percorridas pelos utilizadores das urbanizações novas.

Assim, para que as vantagens da reabilitação possam ser devidamente evidenciadas nos possíveis modelos de viabilização técnico-económica das intervenções operadas, aqueles factores devem ser objecto de estudos que permitam disponibilizar dados concretos.

## 5. Conclusão e Propostas

Em resultado dos trabalhos de pesquisa efectuados e da análise de 100 anos de legislação, desde a I República, conclui-se que:

A recuperação do edificado é sempre uma forma de preservação do ambiente por ter em conta os seguintes factores:

- Preservar a memória histórica
- Evitar a transformação do solo
- Reduzir a produção de RCD
- Prevenir a alteração de uso
- Evitar a impermeabilização de solos

Assim, há que assumir que existe um conjunto de edifícios, relativamente aos quais não se poderá aplicar as actuais regras de urbanização, designadamente no que concerne às necessidades de pessoas com a mobilidade reduzida e as áreas mínimas actualmente em vigor.

Apesar disso, deverá ser imposta uma melhoria das condições energéticas sempre que possível.

A reabilitação urbana na óptica da preservação do ambiente, não é passível de se conseguir atingir por medidas isoladas. Assim, propõe-se um conjunto estruturado de medidas, que actuem, simultaneamente, segundo os diversos factores essenciais à resolução do problema.

### ***a. Propostas para arrendamento***

A presente proposta terá, mormente no tempo de crise que se vive, vários efeitos na sociedade portuguesa:

- 1) Aquisição pelo Estado e autarquias locais dos muitos fogos devolutos existentes, em grande parte como consequência da procura, por parte dos seus proprietários, das mais-valias geradas pelo negócio imobiliário. Muitos dos imóveis que se



inserir nesta categoria, são propriedade de famílias que não conseguem vender as suas casas e que, com a sua venda, ficariam com a liquidez para outros investimentos. Muitos desses imóveis estão disseminados pelas cidades e vilas do País, ao serem adquiridos pelas autarquias com o apoio do IHRU, ou adquiridos por este Instituto Público, provocariam a dinamização do mercado do arrendamento. Por outro lado, de um ponto de vista “macro”, a recuperação deste património seria menos onerosa do que a construção de habitação nova. Esta medida facilitaria a integração social, bem como a demolição de bairros de construção degradada. Constituiria, ainda, um factor importante de dinamização do mercado de arrendamento público e de combate à desertificação do interior, em favor de um cada vez mais desordenado urbanismo que afecta as regiões do litoral.

Se tivermos em conta a Portaria n.º 1172/2010, de 10 de Novembro, os valores dos preços da construção da habitação, por metro quadrado da área útil, para 2011 são: Para a zona I - € 743,70; para a zona II - € 650,10; para a zona III - € 588,98;

- 2) Lançamento de um programa “Casa para Todos”, enquanto programa de apoio ao arrendamento, suportado em conjunto pelo inquilino e pelo Estado, ou pela autarquia local, em detrimento do PER – Programa Especial de Realojamento, pois, como é sabido, a construção em massa de habitação nova ao abrigo deste Programa não se revelou adequada para a integração social das comunidades a que se destinam. O problema da habitação continua a ser uma questão de natureza complexa, nomeadamente ao nível da habitação precária e degradada, cujo número se revela ainda extremamente elevado, que na prática se traduz pela necessidade de adoptar uma política específica, apesar das várias medidas implementadas neste âmbito, tais como a adesão ao PER, PAAR. A política de realojamento e de habitação deve passar, por um lado, pela erradicação das barracas existentes, por outro, pela não permissão de novas construções precárias, e ainda, pela recuperação do parque urbano legal, próprio ou arrendado. Para além disso, a política de realojamento deve igualmente permitir o acesso de pessoas carenciadas a uma habitação condigna, como é o caso dos deficientes, famílias monoparentais e mulheres vítimas de maus tratos, pelo que importa, igualmente,

encontrar soluções para as referidas situações. É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional degradado;

- 3) Manutenção do programa de apoio financeiro Porta 65 – arrendamento por jovens (Dec.-Lei n.º 308/2007, de 3 de Setembro);
- 4) Instituição de uma política de rendas justas, tendo em conta a carência de recursos dos agregados familiares mais desfavorecidos;
- 5) Suporte das medidas anteriores na constituição de um Fundo Imobiliário para a aquisição dos imóveis devolutos, através da venda de património existente, se necessário, e gestão do parque habitacional público segundo as boas regras da gestão empresarial;
- 6) Concessão de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e de IMT, aos proprietários que coloquem os seus imóveis no mercado de arrendamento a preços razoáveis.

### ***b. Propostas de regeneração urbana***

- 1) A nível nacional, é reconhecida a boa experiência de modernização administrativa da constituição da “Empresa na Hora”. Noutro âmbito, foi simplificado e desmaterializado o licenciamento das operações urbanísticas e aumentado o grau de responsabilização dos técnicos, conforme alterações introduzidas pela Decreto - Lei nº 55/2007, na sua actual redacção, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e a Lei nº 31/2009, de 3 de Julho, estabelece, com exigência, a qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos relativos a operações urbanísticas e de obras públicas, e pela fiscalização e direcção de obras públicas e particulares. Neste âmbito, e por se entender que, de forma integrada, se poderá ir além na simplificação, desmaterialização e agilização dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas, com os inerentes benefícios para os cidadãos, empresas e Administração Pública, propõe-se a criação, na esteira da modernização administrativa, do “**Licenciamento na hora**”, a operar mediante a verificação automática dos requisitos legais necessários para os diversos procedimentos a contemplar, confirmados e certificados presencialmente pelo Técnico, de molde a ultrapassar a morosidade administrativa;

- 2) Simplificação e agilização da constituição dos edifícios no regime de propriedade horizontal, pois a lentidão e burocracias administrativas associadas ao licenciamento municipal desta operação, e a necessidade de satisfação das demais exigências legais correlativas, são factores que muito contribuem para a desmotivação dos proprietários em investirem previamente na recuperação dos edifícios, que assim se mantêm numa trajectória de degradação. É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional legal degradado, bem como implementar novas medidas neste âmbito, De outra forma alguns sectores da população nunca terão acesso a uma habitação condigna.
- 3) Simplificação do processo de despejo, substituindo os tribunais por um processo sumário de despejo. Ao fim de 3 meses de não pagamento de renda, o proprietário dirige-se às entidades policiais, e se o inquilino não fizer prova de pagamento de renda, é despejado da casa.
- 4) Acabar com os chamados contratos de “lei antiga”, pondo-lhes um prazo alargado no tempo para terminarem, por exemplo 10 anos, tempo bastante para encontrar soluções. A perspectiva de saída destes inquilinos faria com que o sector privado adquirisse muitos destes edifícios para os reabilitar.

### ***c. Medidas estruturantes***

O mais importante na recuperação urbana é a simplificação e agilização do Regime de Constituição de Propriedade Horizontal. É um facto que a exigência de um infindável conjunto de requisitos legais impedem o regular funcionamento do mercado imobiliário, designadamente, a exigência prévia da licença de utilização na realização da escritura pública de constituição de propriedade horizontal.

Neste âmbito, propõe-se que se eliminem actos e procedimentos desnecessários, exonerando o cidadão/proprietário de custos e imposições administrativas dispensáveis, nomeadamente do moroso processo da obtenção da licença de vistoria. Bastaria, por exemplo, que na verificação automática dos requisitos legais constantes nos art.º 1415º a 1418º, do Código Civil que estabelecem o Regime Jurídico da Propriedade Horizontal, se declare a viabilidade técnica, constituindo prova bastante a sua apresentação no acto da celebração da escritura pública:

- a) Dispensando-se o formalismo exigido no Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, e é expresse, relativamente à exigência de certificação pela câmara municipal, que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em propriedade horizontal nos termos dos artigos 62º a 66º, Lei esta, conjugada com as devidas adaptações, com a Portaria 193/2005 de 17 de Fevereiro.
- b) Dispensando-se para efeitos de escritura pública, o constante no Código de Notariado, designadamente no caso de efectiva constituição negocial da propriedade horizontal, a exigência de documento emitido pela Câmara Municipal respectiva ao comprovativo da verificação dos requisitos legais (artigo 59º n.ºs 1 e 2).
- c) Simplificação da propriedade horizontal no respeito das condições mínimas de habitabilidade estabelecidas na Portaria 243/84, de 17 de Abril.
- d) A transformação em propriedade horizontal é simplificada continuando a ser obrigatória a vistoria camarária para venda/aluguer ou arrendamento, após a alteração do regime de propriedade.
- e) O regime simplificado para edifícios anteriores à entrada em vigor do Código do Imposto (IRS), 1 de Janeiro de 1989, rege-se pela condição mínima de habitabilidade prevista na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril. A todos os edifícios constituídos após a entrada em vigor do Código IRS que tributa as mais-valias, aplica-se a legislação em vigor actualmente.
- f) Que a estes edifícios construídos antes de 1/1/1989 não se apliquem as regras de acesso definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.
- g) Para todos os edifícios adquiridos para arrendamento, exista uma dedução de uma percentagem do valor dos juros no IRS, idêntica ao que já se verifica nos fogos adquiridos para habitação própria permanente.

As vantagens deste procedimento são óbvias:

1. A salvaguarda por um justo equilíbrio dos direitos e deveres de proprietários e inquilinos. No que concerne às condições de conservação dos imóveis, e aos

valores das rendas praticadas, aproveitar-se-ia, então, a exigida licença de utilização, de forma a garantir as condições necessárias à dignidade habitacional.

2. Consta-se que relativamente à reabilitação urbana, pouco está a ser feito em Portugal. Aliás, acredita-se que o problema da reabilitação é mais vasto e mais profundo do que aquilo que tem sido tratado até ao momento, não se podendo encarar a reabilitação apenas como um tratamento superficial às fachadas dos nossos edifícios ou a existência de SRU ou outros projectos isolados. Actualmente, em Portugal, existe um parque habitacional antigo, degradado e na sua maioria, constituído por edifícios centenários. Para além disso, tem sido estimulada a construção nova, nos subúrbios, de má qualidade em termos de construção e de acessibilidades. Nos últimos anos, a origem do mau tratamento que tem sido prestado ao nosso edificado reside, em particular, na lei das rendas, já que o congelamento das rendas levou à catástrofe que se verifica hoje nas nossas cidades. É por isso, crucial terminar com esse processo. No entanto, isto não é fácil porque temos uma população de arrendatários envelhecida que precisa de apoios para as rendas. Por outro lado existe uma população de proprietários igualmente envelhecida que precisa de apoios para a reabilitação. O Estado deve, efectivamente, apoiar, mas não necessariamente através de meios financeiros. A agilização de processos administrativos emerge, assim, como um dos pontos primordiais a considerar.

Como é do conhecimento geral, aguarda-se tipicamente entre dois e três anos para obter um licenciamento, seja de reabilitação, de construção nova ou de alteração do regime de propriedade. Este processo pode ser agilizado, o que permitiria uma poupança efectiva de recursos que podem ser canalizados para o objectivo final que é a reabilitação urbana.

A ser adoptado este procedimento que não põe em causa a fiabilidade das regras estabelecidas nem a segurança das populações, permitirá que o mercado funcione de forma diferente. Por exemplo, alguém que tenha um prédio com alguns fogos devolutos pode-os vender no estado de conservação em que estiverem, possibilitando:

- a) Ao comprador proceder à sua recuperação e eventual rentabilização;

- b) Ao vendedor, obter a liquidez de que eventualmente necessite para recuperar o seu próprio edificado.

É certo que por si só, o facto de um determinado proprietário poder vender um fogo no estado actual de conservação, não garante que todo o edifício seja recuperado, mas certamente introduzirá uma dinâmica nova no mercado da reabilitação urbana.

3. Para além do referido, permite-se ainda que o mercado do arrendamento seja dinamizado, contribuindo-se, em simultâneo, para a recuperação do parque habitacional, já que muitos fogos que actualmente se encontram devolutos, passarão a ser utilizados.
4. A política de agilização de transacções de fogos iria permitir igualmente um aumento de receitas para o estado/autarquia na medida em que os valores patrimoniais dos imóveis não transaccionados, antes de 2003 e inscritos nas matrizes prediais (sobre o qual incide o IMI) mantêm valores irrisórios face aos do mercado.

Sem comprometer a bondade de todas as medidas apresentadas, é incontornável a efectiva concretização dos seguintes objectivos:

1. A celeridade dos despejos dos arrendatários;
2. A existência de benefícios fiscais para as rendas;
3. Com a necessária ponderação, a não aplicação das regras actuais do RGEU, do RG-SCIE e das acessibilidades, entre outras, sob pena de impossibilitar a viabilização técnico-económica dos projectos de reabilitação.

#### ***d. Proposta de Decreto-Lei***

Para exemplificar a concretização de medidas identificadas no presente trabalho apresenta-se de seguida um projecto de Decreto-Lei que procura enquadrar um conjunto de medidas de simplificação administrativa e de viabilização técnico-económica dos processos permitindo, com ponderação e de forma progressiva, tornar mais simples e célere, a venda de edifícios com fogos devolutos e degradados no estado de conservação em que se encontrem, possibilitando-se assim que o comprador proceda à sua

recuperação, tendo em vista a utilização própria ou a venda de fracções autónomas, como forma de viabilizar os necessários investimentos.

## **PROJECTO DE DECRETO – LEI Nº        /2010**

A reabilitação do edificado existente representa apenas cerca de 6,5 % do total da actividade do sector da construção, e pouco mais do que 1/6 da produção no sector da habitação.

Tal significa, que cerca de dois milhões de fogos, ou seja, 34 % do parque habitacional nacional, precisa de ser recuperado.

A reabilitação urbana e o fim da habitação degradada devem ser considerados como objectivo estratégico e um desígnio nacional, para o qual devem ser canalizados os necessários esforços, tanto pelo Estado como pelos particulares.

É certo que as soluções de reabilitação urbana previstas no recente regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, apresentam, à partida, condições para poderem constituir um passo importante na resolução deste problema.

No entanto, é imperioso ter em conta que a complexidade do que está em causa exige a tomada de acrescidas e diversificadas soluções.

Soluções essas que permitam, por exemplo, de forma mais simples e ágil do que actualmente é exigido, que alguém que tenha um edifício com fogos devolutos e degradados os possa vender no estado de conservação em que se encontrem, possibilitando-se assim que o comprador proceda à sua recuperação e o vendedor obtenha liquidez que lhe permita recuperar o seu próprio edificado.

De entre as demais medidas que se torna necessário adoptar, aliás com ponderação e de forma progressiva, avultam as de incidência fiscal e as de simplificação de procedimentos administrativos.

No primeiro caso, adopta-se uma solução que alarga o período da não submissão à exigência de licença de utilização a determinados edifícios destinados a habitação, por forma a não serem abrangidos pela incidência do imposto de mais-valias, previsto no

Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), em vigor desde 1 de Janeiro de 1989.

Quanto ao segundo aspecto, importa ter em conta que a complexidade dos procedimentos actualmente em vigor para a constituição da propriedade horizontal é seguramente, no que respeita aos edifícios antigos, o factor que mais contribui para o estado de degradação que a maior parte desse edificado regista.

Desta forma, sem prejuízo da manutenção do regime em vigor na matéria, introduz-se em paralelo uma forma mais simplificada de procedimento da submissão destes edifícios ao regime de propriedade horizontal, ou da alteração do respectivo título constitutivo, o que é prosseguido mediante a elaboração e subscrição das peças demonstrativas dos necessários requisitos, por técnicos devidamente qualificados.

Ainda com o objectivo de canalizar os recursos dos particulares para a recuperação destes edifícios, aproveita-se a oportunidade para os subtrair do regime de acessibilidade instituído pelo Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto.

Assim, nos termos da alínea c) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **Artigo 1º**

1. As disposições relativas às condições de habitabilidade, na parte relativa à exigência de licença de utilização, constantes do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriores, não se aplica aos edifícios destinados a habitação existentes em 1 de Janeiro de 1989, desde que reúnam as condições mínimas de habitabilidade estabelecidas no nº 2º da Portaria nº 243/84, de 17 de Abril, independentemente de terem sido objecto de licenciamento municipal ou não.
2. As condições de habitabilidade referidas no nº 1 são comprovadas mediante as correspondentes peças, desde que elaboradas e subscritas por engenheiros técnicos, engenheiros e arquitectos, habilitados nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de Julho.



## **Artigo 2º**

O regime do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, não se aplica aos edifícios existentes em 1 de Janeiro de 1989, independentemente de terem sido objecto de licenciamento municipal ou não.

## **Artigo 3º**

Para além do estabelecido na lei em vigor, os instrumentos notariais de constituição e alteração da propriedade horizontal dos edifícios que reúnam as condições mínimas de habitabilidade estabelecidas no nº 2º da Portaria nº 243/84, de 17 de Abril, e que satisfaçam os requisitos estabelecidos no Artigo 1415º do Código Civil, também podem ser lavrados mediante a apresentação de peças comprovativas daquelas exigências, desde que elaboradas e subscritas por engenheiros técnicos, engenheiros e arquitectos, habilitados nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de Julho.

## **Artigo 4º**

Os regimes dos Decreto-Lei nº 78/2006, Decreto-Lei n.º 79/2006 e Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril, não se aplicam aos edifícios existentes em 1 de Janeiro de 1989, independentemente de terem sido objecto de licenciamento municipal ou não.

## **Artigo 5º**

### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei produz efeitos a partir do 1º dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de ...

## Bibliografia

- AECOPS (2009). *O Mercado da Reabilitação: Enquadramento, relevância e perspectivas*. Retirado em 2010/05/01 a partir de <http://www.jornaldaconstrucao.pt/downloads/outros/file88.pdf>
- Brown, L. (2006). *Plan B 2.0 -Rescuing a Planet under Stress and a Civilization in Trouble*. Earth Policy Institute, Washington D.C..
- CIP (2010). *Fazer acontecer a regeneração urbana*. Edições CIP. Retirado em 2010/11/10 a partir de <http://www.cip.org.pt/irj/servlet/prt/portal/prtroot/com.sap.km.cm.docs/cip/documentos/centrodocumentacao/Regenera%C3%A7%C3%A3o%20Urbana/CIP%20-%20FAZER%20ACONTECER%20A%20REGENERACAO%20URBANA.pdf>
- CML (2009). *O PLH – Programa Local de Habitação*. Retirado em 2010/05/14 a partir de <http://habitacao.cm-lisboa.pt>.
- Cóias, V. (2010). Os limites da construção. *Revista Pedra & Cal* n.º 47, Julho/Agosto/Setembro.
- DEC-IPT (2007). *Qualidade na Construção*. Departamento de Engenharia Civil, IPT – Instituto Politécnico de Tomar, Escola Superior de Tecnologia: Tomar.
- Ferreira, G. A. (2010). A reabilitação urbana à luz do PDM de Lisboa. *Conferência Reabilitação Urbana da Vida Imobiliária*, 18 de Novembro de 2010.
- Gomes, A. (2010). Estudo da Cushman & Wakefield publicado no Jornal de Negócios em 28 de Junho de 2010.
- Guimarães, R. (2010). A evolução do mercado de reabilitação urbana. *Conferência Reabilitação Urbana da Vida Imobiliária*, 18 de Novembro de 2010.
- Laia, A. e Moedas, C. (2010). *O novo paradigma do investimento imobiliário*. Edições Sabedoria Alternativa: Lisboa.
- Lipsmeier K., Günther, M. (Orgs.) (2002). *Waste manual for building construction*. Disponível online em <http://www.ceifa-ambiente.net/servicos/investigacao/concluidos/wambuco/relatorios-finais>. Consultado em Maio de 2010.
- Market View (2010). Citação da FEPICOP.

- Meadows, D., Randers, J. e Meadows, D. (2004). *Limits to Growth: The 30 Year Update*. Chelsea Green Publishing; White River Jct., Vermont.
- Mendes, M. C. (1985). A Habitação em Portugal: Caracterização e Políticas. *Seminário 25 de Abril - 10 anos depois*. PP. 189-199. Associação 25 de Abril: Lisboa.
- Menéndez, U. e Carvalho, D. P. (2010). *Reabilitação urbana*. Imoedições: Porto.
- MOPTC (2004). *O sector da Habitação no Ano de 2003*, MOPTC- Secretaria de Estado da Habitação, Lisboa.
- Mota, I., Pinto, M., Sá, J. V., Marques, V. S., Ribeiro, J. J. (2005). *Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável – ENDS – 2005-2015*.
- Nunes, L. M., Director-Geral da ComprarCasa – Rede Imobiliária da APEMIP, artigos diversos no Jornal OJE.
- ONU (2005). *Ecosystems and Human Well-being: Opportunities and Challenges for Business and Industry*. Retirado em 2010/06/14 a partir de <http://www.maweb.org/documents/document.353.aspx.pdf>
- Pedro, J. P., Vilhena, A. e Paiva, J. V. (2009). Método de Avaliação do estado de Conservação de Imóveis: Desenvolvimento e aplicação. *MAEC Minho n.º 35*.
- Pereira, H. M. (Org.) (2009). *Ecosistemas e Bem-estar humano. Avaliação para Portugal do Millennium Ecosystem Assessment*. Escolar Editora: Lisboa.
- PORDATA (2010). Portal Base de Dados Portugal Contemporâneo, disponível online em <http://www.pordata.pt>. Consultado pela última vez em Novembro de 2010.
- Revista Arte & Construção (2010) – Edição n.º 235
- Revista Arte & Construção (2010) – Edição Especial Reabilitação 2010, n.º 236
- N.D. (2009). *RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas – 8.ª Edição*. DisLivro: Amadora.
- Strebel, H. (2009). *The Economics of Ecosystems and Biodiversity*. TEEB: Bona.
- Taeger, U. (2000). Environmental performance indicators. The experience of Germany. *Towards Sustainable Development: Indicators to Measure Progress*. OECD: Paris.
- Torgal, F. P. e Jalali, Said (2010). *A sustentabilidade dos materiais de construção*. TecMinho: Braga.

## **ANEXOS**

Anexo 1 – Ana Gomes, Jornal de Negócios, 28 de Junho de 2010

Anexo 2 – Jornal i, 10 de Novembro de 2010

Anexo 3 – Proposta da ANET para a reabilitação urbana e mercado de arrendamento e relançamento da economia

Anexo 4 – Vítor Córias, Revista Arte & Construção, especial reabilitação (2010)

Anexo 5 – Decreto a 12 de Novembro de 1910 – Congelamento das rendas

Anexo 6 – Decreto n.º 1079 de 23 de Novembro 1914

Anexo 7 – Jornal Construir, 14 de Julho de 2010

Anexo 8 – Luis Mário Nunes, Jornal Oje, 11 de Novembro de 2010

Anexo 9 – Jornal Oje, 9 de Julho de 2010

Anexo 10 – Jornal Oje, 12 de Outubro de 2010

Anexo 11 – Jornal Construir, 26 de Julho de 2010

Anexo 12 – Jornal Construir, 30 de Novembro de 2010

